Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"**	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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)
129626, Москва г, Новоалексеевская ул, д. № 16, стр. 16, ком. 16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Финэкспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	234 017	172 784	141 101
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 245	152 585	85 278
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 944	7 657	13 938
	Итого по разделу I	1100	258 205	333 026	240 317
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	11 725 777	11 150 522	6 573 101
	Незавершенное строительство	1212	10 832 945	11 058 199	6 458 214
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 426 731	1 256 852	472 236
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 652 007	3 988 767	2 348 152
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	1 093 443	2 832 124	1 457 863
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 281 961	530 357	21 486
	Прочие оборотные активы	1260	8 893	153 188	153 476
	Итого по разделу II	1200	16 095 370	17 079 686	9 568 451
	БАЛАНС	1600	16 353 575	17 412 712	9 808 768

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	414 162	414 162	414 162
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	76 934	76 934	76 934
	Резервный капитал	1360	30	30	30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 022 927	(589 080)	(317 882)
	Итого по разделу III	1300	1 514 053	(97 954)	173 244
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	4 267 481	477 060	2 143 334
	Отложенные налоговые обязательства	1420	717	52	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	2 218 457	6 685 478	6 417 840
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1451	2 218 457	6 319 526	5 268 733
	Итого по разделу IV	1400	6 486 656	7 162 590	8 561 225
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 102 499	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 645 747	2 051 202	1 073 447
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1521	817 459	1 098 745	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	22 967	2 202	851
5.3	Прочие обязательства	1550	6 684 152	6 192 173	-
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1551	6 301 521	5 519 850	-
	Итого по разделу V	1500	8 352 866	10 348 077	1 074 298
	БАЛАНС	1700	16 353 575	17 412 712	9 808 768

Руководитель _____ **Щекочихин Роман Иванович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"**	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
Вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	3 969 516	682 827
6	Себестоимость продаж	2120	(1 170 804)	(678 511)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 798 712	4 316
6	Коммерческие расходы	2210	(385 636)	-
6	Управленческие расходы	2220	(16 244)	(48 803)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 396 832	(44 487)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	15 953	-
	Проценты к уплате	2330	(293 552)	(247 372)
	Прочие доходы	2340	19 396	41 676
	Прочие расходы	2350	(123 339)	(88 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 015 290	(338 504)
	Налог на прибыль	2410	(403 282)	67 306
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(255 277)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(148 006)	67 306
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 612 008	(271 198)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 612 008	(271 198)
п.19	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Щекочихин Роман Иванович** (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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 2018 г.	3100	414 162	-	76 934	30	(317 882)	173 244
За 2019 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(271 198)	(271 198)
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	(271 198)	(271 198)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	414 162	-	76 934	30	(589 080)	(97 954)
За 2020 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 612 008	1 612 008
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 612 008	1 612 008
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	414 162	-	76 934	30	1 022 927	1 514 053

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 514 053	(97 954)	173 245

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

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

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 265 807	6 368 028
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 476 439	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	10 087	14 807
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
финансирование строительства объекта недвижимости	4114	4 726 699	6 299 814
прочие поступления	4119	52 582	53 407
Платежи - всего	4120	(6 848 703)	(6 009 062)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 502 788)	(5 106 017)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 695)	(18 461)
процентов по долговым обязательствам	4123	(86 450)	-
налога на прибыль организаций	4124	(293 975)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(957 795)	(884 584)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(582 896)	358 966
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(146 321)	(38 948)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(146 321)	(38 948)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(146 321)	(38 948)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 270 775	188 853
в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 270 775	188 853
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	(789 954)	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(789 954)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 480 821	188 853
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	751 604	508 871
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	530 357	21 486
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 281 961	530 357
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Щекочихин Роман Иванович** (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Щекочихин Роман Иванович (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	43 826	(18 823)	1 812	(1 035)	979	(4 889)	-	-	44 604	(22 733)
	5210	за 2019г.	40 561	(13 895)	3 266	-	-	(4 927)	-	-	43 827	(18 823)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	17 031	(6 662)	1 812	(762)	707	(4 017)	-	-	18 081	(9 973)
	5211	за 2019г.	14 063	(2 534)	2 968	-	-	(4 129)	-	-	17 031	(6 662)
Офисное оборудование	5202	за 2020г.	4 883	(1 095)	-	-	-	(494)	-	-	4 883	(1 589)
	5212	за 2019г.	4 883	(601)	-	-	-	(494)	-	-	4 883	(1 095)
Сооружения	5203	за 2020г.	3 591	(3 171)	-	-	-	(170)	-	-	3 591	(3 341)
	5213	за 2019г.	3 293	(3 075)	298	-	-	(96)	-	-	3 591	(3 171)
Здания	5204	за 2020г.	18 267	(7 839)	-	(218)	218	(208)	-	-	18 049	(7 830)
	5214	за 2019г.	18 267	(7 631)	-	-	-	(209)	-	-	18 267	(7 839)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2020г.	55	(55)	-	(55)	55	-	-	-	-	-
	5215	за 2019г.	55	(55)	-	-	-	-	-	-	55	(55)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	147 780	66 177	-	(1 812)	212 145
	5250	за 2019г.	114 436	36 610	-	(3 266)	147 780
в том числе: Здания	5241	за 2020г.	98 210	58 766	-	-	156 977
	5251	за 2019г.	89 020	9 190	-	-	98 210
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2020г.	-	1 812	-	(1 812)	-
	5252	за 2019г.	-	2 968	-	(2 968)	-
Сооружения	5243	за 2020г.	49 570	5 599	-	-	55 169
	5253	за 2019г.	25 416	24 452	-	(298)	49 570

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 812	-
в том числе: Система электроснабжения механизации строительной площадки	5261	1 796	-
Архитектурный макет жилого комплекса "Серебряный фонтан" на подстолье	5262	16	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	65	62	140
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» ОГРН 1027700359587 города Москва

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	11 150 522	-	10 848 635	(10 273 380)	-	-	X	11 725 777	-
	5420	за 2019г.	6 573 101	-	4 605 085	(27 664)	-	-	X	11 150 522	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	12	-	3 388	(3 384)	-	-	3 150	15	-
	5421	за 2019г.	333	-	5 095	(5 416)	-	-	2 429	12	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	1 490 881	(714 253)	-	-	-	776 628	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
	5423	за 2019г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	4	-	8	(12)	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	22 247	-	5	(22 248)	-	-	-	4	-
незавершенное строительство	5408	за 2020г.	11 058 199	-	5 575 321	(5 800 575)	-	-	-	10 832 945	-
	5428	за 2019г.	6 458 214	-	4 599 986	-	-	-	1 613 348	11 058 199	-
земельный участок	5409	за 2020г.	92 257	-	-	(22 142)	-	-	-	70 115	-
	5429	за 2019г.	92 257	-	-	-	-	-	-	92 257	-
инвестиционные объекты для передачи дольщикам		за 2020г.	-	-	3 779 037	(3 733 014)	-	-	-	46 023	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					поступление		выбыло						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	815 935	-	12 662	-	-	13	-	(773 881)	-	-	54 703	-
	5521	за 2019г.	509 385	(214)	756 144	-	(449 595)	-	214	-	-	-	815 935	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	13	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	383	(214)	-	-	(371)	-	214	-	-	-	13	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	810 213	-	12 662	-	-	-	-	(768 172)	-	-	54 703	-
	5523	за 2019г.	503 293	-	756 144	-	(449 224)	-	-	-	-	-	810 213	-
Прочая	5504	за 2020г.	5 709	-	-	-	-	-	-	(5 709)	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	5 709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 709	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	3 172 832	-	3 878 787	-	(6 225 468)	-	-	773 881	-	-	1 600 033	(2 729)
	5530	за 2019г.	1 838 981	-	9 205 222	-	(7 871 373)	-	-	-	-	-	3 172 832	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	779	-	303	-	(468)	-	-	-	-	-	614	-
	5531	за 2019г.	1 054	-	350	-	(625)	-	-	-	-	-	779	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	338 718	-	104 828	-	(768 172)	-	-	768 172	-	-	441 546	-
	5532	за 2019г.	374 238	-	218 729	-	(256 248)	-	-	-	-	-	338 718	-
Прочая	5513	за 2020г.	3 212	-	55 594	-	(85)	-	-	5 709	-	-	64 430	(2 729)
	5533	за 2019г.	5 826	-	634	-	(3 250)	-	-	-	-	-	3 212	-
обязательства дольщиков	5514	за 2020г.	2 832 124	-	3 718 062	-	(5 456 743)	-	-	-	X	X	1 093 443	-
	5534	за 2019г.	1 457 863	-	8 985 510	-	(7 611 249)	-	-	-	X	X	2 832 124	-
Итого	5500	за 2020г.	3 988 787	-	3 891 449	-	(6 225 468)	13	-	X	X	X	1 654 736	(2 729)
	5520	за 2019г.	2 348 366	(214)	9 961 366	-	(8 320 968)	-	214	X	X	X	3 988 787	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	2 410	2 196
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	370	156
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	2 040	2 040
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	7 162 538	5 220 293	293 480	(1 081 926)	-	(7 230 907)	2 102 499	-	6 485 938
	5571	за 2019г.	8 561 174	1 239 647	43 442	(783 156)	-	(1 898 569)	-	-	7 162 538
в том числе: кредиты	5552	за 2020г.	-	379 584	173	(6 966)	-	-	-	-	372 792
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	477 060	1 891 190	293 307	(869 367)	-	-	2 102 499	-	3 894 689
	5573	за 2019г.	2 143 334	186 853	43 442	-	-	(1 898 569)	-	-	477 060
прочая	5554	за 2020г.	6 685 478	2 949 479	-	(185 593)	-	(7 230 907)	-	-	2 218 457
	5574	за 2019г.	6 417 840	1 050 794	-	(783 156)	-	-	-	-	6 685 478
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	10 345 874	329 575	-	(7 473 956)	-	7 230 907	(2 102 499)	-	8 329 899
	5580	за 2019г.	1 073 448	7 472 409	203 929	(302 481)	-	1 898 569	-	-	10 345 874
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	361 696	213 667	-	(53 364)	-	-	-	-	521 999
	5581	за 2019г.	428 592	177 149	-	(244 045)	-	-	-	-	361 696
авансы полученные	5562	за 2020г.	951	108 729	-	(494)	-	-	-	-	109 186
	5582	за 2019г.	968	197	-	(214)	-	-	-	-	951
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	9 858	4 529	-	(569)	-	-	-	-	13 818
	5583	за 2019г.	6 814	3 089	-	(45)	-	-	-	-	9 858
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	2 102 499	-	-	-	-	-	(2 102 499)	-	-
	5585	за 2019г.	-	-	203 929	-	-	1 898 569	-	-	2 102 499
прочая	5566	за 2020г.	7 870 870	2 650	-	(7 419 531)	-	7 230 907	-	-	7 684 896
	5586	за 2019г.	637 073	7 291 974	-	(58 177)	-	-	-	-	7 870 870
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	17 508 412	5 549 868	293 480	(8 535 884)	-	X	X	X	14 815 837
	5570	за 2019г.	9 634 822	8 712 056	247 371	(1 085 637)	-	X	X	X	17 508 412

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Шекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	4	141
Расходы на оплату труда	5620	678	653
Отчисления на социальные нужды	5630	189	202
Амортизация	5640	1 439	1 467
Прочие затраты	5650	1 570 374	724 851
Итого по элементам	5660	1 572 684	727 314
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 572 684	727 314

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

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 202	95 547	(74 782)	-	22 967
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	5701	1 202	245	(1 441)	-	6
Прочие оценочные обязательства	5702	1 000	3 094	(1 000)	-	3 094
Резерв на перенесенные работы	5703	-	92 208	(72 341)	-	19 867

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	3 251 066	-	-
в том числе: Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ	5801	3 251 066	-	-
Выданные - всего	5810	17 994 026	12 938 121	5 268 733
в том числе: Обеспечения выданные по договорам долевого участия	5811	9 337 437	12 938 121	5 268 733
Договор ипотеки 4703/2 от 17.02.2020	5812	4 930 883	-	-
Договор залога имущественных прав №4703/К-2 от 27.11.2020	5813	3 725 706	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2020г.		за 2019г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2020г.	5910	-	-	-	-
	за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:	за 2020г.	5911	-	-	-	-
	за 2019г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан», далее по тексту - АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан», «Общество», в 2020 г. является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Обществом получены Разрешения на строительство:
К-1 №77-102000-014965-2017 от 24.07.2017г.;
К-2 №77-102000-015800-2017 от 20.11.2017г.;
К-3 №77-102000-017539-2018 от 04.07.2018г.;
К-4 №77-102000-015872-2017 от 29.11.2017г.

К-5 №77-102000-017541-2018 от 04.07.2018

Одним из видов деятельности Общества является сдача в наем собственного недвижимого имущества (68.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр. 16, каб. 16.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр. 16, каб. 16.

11.07.2019 г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с несением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером 9197747172340, в Устав юридического лица.

По состоянию на 31.12.2020г. Общество не имеет обособленные структурные подразделения.

Численность работников Общества составляет 12, 17 ,17, человек по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 г. соответственно.

07 ноября 2017 г. внеочередным Общим собранием акционеров Общества, было принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (Протокол внеочередного Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» № 2/2017 от 08 ноября 2017 г.). Уставный капитал в размере 414 162 170 руб. зарегистрирован МИ ФНС №46 по г. Москве в ЕГРЮЛ 28.03.2018г. за государственным регистрационным номером 6187747232018.

Протоколом годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» № 1/2020 от 05 октября 2020 г.., в состав Совета директоров Общества избраны:

Берлович М.С.
Васенев В.Ю.
Кащеев И.Н.
Косолапов И.В.
Лопатченко И.М.
Пожидаева А.В.
Пожидаев М.Ю.

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на 31.12.2020 г. Твердохлебов Л.С., Степко А.С., Иванов Д.А., Гортлишвили Ш.А.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Щекочихин Роман Иванович, избран Советом директоров Общества с 29.12.2017г. по 26.12.2018г. (Протокол №8/2017 заседания Совета директоров Общества от 21.12.2017 г.) Протоколом № 5/2018 заседания Совета директоров Общества от 12.12.2018 г. продлены полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 27.12.2018г. по 25.12.2019г.. Протоколом № 5/2019 заседания Совета директоров Общества от 17.12.2019 г. продлены полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 26.12.2019г. по 23.12.2020 г. , Протоколом 4/2020 заседания Совета директоров Общества от 16.12.2019 г. продлены

полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 24.12.2020г. по 31.01.2022 г

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора №2014-У-СФ от 01.04.2014 г. Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – ведущий бухгалтер ООО «Эталон-Инвест» Алёхина Ирина Владимировна.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Генеральный директор Щекочихин Роман Иванович.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции. Денежные средства на валютных и депозитных счетах в банке и кассе, ценные бумаги (за исключением акций) и средства в расчетах, включая займы выданные и полученные, но за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основании официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2020, руб.	По состоянию на 31.12.2019, руб.	По состоянию на 31.12.2018, руб.
За 1 доллар США	73,8757	61,9057	69,4706
За 1 Евро	90,6824	69,3406	79,4605

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отдельную отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Учет основных средств и доходных вложений

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств».
В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказания услуг или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью превышающую 40 000 рублей за единицу.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом по классификационным группам, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1

Используется единый срок полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизируемых группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшийся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету (п.20 ПБУ 6/01, абз. 2 п.1 Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 № 1).

Изменение первоначальной стоимости объектов основных средств производится после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

Переоценка основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января не производится.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», отражаются в составе материально-производственных запасов, если их стоимость не превышает 40 000 рублей. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признаются расходами на производство и производится их списание на момент принятия к учету.

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражаются по акту ввода в эксплуатацию малоценных основных средств.

Стоимость малоценных основных средств, включается в состав материальных затрат в полной сумме по мере ввода их эксплуатацию.

В целях обеспечения сохранности малоценные основные средства отражаются в оперативном учете, количественный состав МОС ведется в материальных отчетах ответственными лицами.

Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитываются на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование» .

В случае ликвидации основного средства с целью строительства нового объекта, сумма остаточной стоимости подлежит включению в себестоимость строительства согласно приказу о сносе основного средства, утвержденного генеральным директором.

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

а) срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

б) ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на за балансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

Учет материально-производственных запасов

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке товаров до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением товаров.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценка материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производится по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Учет спецодежды производится в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

Специальная оснастка и специальная одежда, находящаяся в собственности, принимается к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Специальная одежда и специальная оснастка, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывается на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. Для обеспечения сохранности данных активов их фактическая себестоимость приобретения принимается к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, списывается линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды используется вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

Учет затрат на строительство

Учет затрат на строительство ведется по объектам строительства.
Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитываются на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору от Генподрядчика (подрядчика) принимается результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражаются следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60.ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

Обществом предусматривается деление цены договора долевого участия на две составляющие:
- возмещение дольщиком затрат на строительство;
- вознаграждение застройщика

В бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства ведутся на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражаются следующими проводками:

- На дату государственной регистрации ДДУ отражать возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
  Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)
  Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по исполнению ФЗЗ по ДДУ)
- При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
  Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
  Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
  Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части возмещение дольщиком затрат на строительство)
  Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по ФЗЗ) Кт 62.02 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части вознаграждения застройщика)
  Дт 76АВ (НДС по авансам и предоплатам) Кт 68.02 (Налог на добавленную стоимость) (начисление НДС с аванса, полученного по нежилым помещениям, а также апартаментам, машино-местам, приобретенным юридическими лицами).

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. не предусматривается деление цены договора долевого участия.

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. в бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства вести на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражать следующими проводками:

•На дату государственной регистрации ДДУ отражается возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)
•При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

Выручка от реализации недвижимого имущества признается в момент передачи покупателям недвижимого имущества по актам приемки-передачи, не зависимо от даты государственной регистрации таких прав. Такой способ учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации и соответствует требованиям МСФО. Отражение реализации недвижимости по дате передаточного акта соотносится с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008)».

Выручка от реализации отражается на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Финансовый результат (экономия) по инвестиционным договорам, в которых не выделено вознаграждение заказчика-застройщика, определяется на дату акта приема–передачи объекта инвестору, как разница между финансированием и затратами на строительство объекта. При применении этого положения следовать принципу последовательности применения методологических положений учетной политики в течение ряда лет.

По договорам долевого участия (ДДУ) осуществляется ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «ФЗЗ по ДДУ» в разрезе каждого договора. Расчётная выручка начисляется ежемесячно равными долями, исходя из срока строительства и суммы вознаграждения по ДДУ, начиная с даты государственной регистрации договора, и до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с учетом последующего 3-х месячного периода, определенного договором (ДДУ) для начала передачи квартир и помещений дольщикам (при наличии таких условий в договоре (ДДУ)).

Расчётная выручка формируется на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражаются следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 - Начисление расчётной выручки «ФЗЗ по ДДУ»;

Дт 20.01 Кт 60, 76 - Отражение затрат, относящихся к исполнению «ФЗЗ по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);

Дт 90.02 Кт 20.01 - Списание затрат относящихся к исполнению ФЗЗ;

Дт 90.03 Кт 76.Н - Начисление НДС, отложенного для уплаты в бюджет, по «ФЗЗ по ДДУ» по нежилым помещениям.

В случае досрочной сдачи объекта на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию / на последнюю дату 3-х месячного срока, (при наличии таких условий в договоре) в бухгалтерском учёте отражается сумма доначисления расчётной выручки до полной суммы вознаграждения, предусмотренного в ДДУ, следующей проводкой:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 Доначисление расчётной выручки«ФЗЗ по ДДУ»

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, К 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 - Начисление экономии по ДДУ

Дт 46.01 Кт 46.02 - Определение выручки по завершении договора

Дт 62.01 Кт46.01 - Списание выручки на дебиторскую задолженность

С 01.07.2018 по договорам долевого участия (ДДУ) осуществляется ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «ФЗЗ по ДДУ». Расчётная выручка начисляется ежемесячно, исходя из сумм расходов, аккумулированных на счетах затрат, в соответствии со ст.18 214-ФЗ.

Расчётная выручка формируется на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка» по субконто «Расчетная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражаются следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 - Начисление расчётной выручки «ФЗЗ по ДДУ» в разрезе номенклатурных групп;

Дт 20.01 Кт 60, 76 - Отражение затрат, относящихся к исполнению «ФЗЗ по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);

Дт 90.02 Кт 20.01 - Списание затрат относящихся к исполнению ФЗЗ;

Дт 08.33.1. Кт 46.02 – Учет выручки в составе себестоимости объекта.

Расходы, включаемые в расчет при определении величины расчетной выручки, отражаются на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 91.02 «Прочие расходы и определяются следующим перечнем статей:

- расходы, связанные с государственной регистрацией и страхованием договоров участия в долевом строительстве;
- расходы по обязательным отчислениям (взносам) в компенсационный фонд;
- расходы по оплате труда, соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае;
- расходы по земельному налогу;
- расходы по услугам управления организацией;
- расходы по уплате процентов по целевым кредитам;
- расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;
- иные расходы, в том числе расходы на рекламу, агентское вознаграждение, программное обеспечение, аренду помещений, в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники, аренду прочих активов.

Сумма расходов, включаемых в расчет при определении величины расчетной выручки, определяется согласно алгоритму:

Доля затрат, подлежащих включению в расчетную выручку согласно перечня по счетам 26 и 91.02, определяется пропорционально величине прямых затрат, подлежащих включению в расчётную выручку согласно перечня на счёте 20.01, в разрезе объектов строительства.

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, К 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 - Начисление экономии по ДДУ

Дт 46.01 Кт 46.02 - Определение выручки по завершении договора

Дт 62.01 Кт46.01 - Списание выручки на дебиторскую задолженность

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 - Отражение убытка по ДДУ

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. -Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. - Постановка на баланс собственной недвижимости

Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства.

В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

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

На основании выше изложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, отражать в бухгалтерском учете на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы"

(независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи стоимость объекта строительства относить на расходы организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

Дт 62.01	Кт 90.01.1	Отражена выручка в размере договорной стоимости объекта
Д 90.02.1	Кт 08.34.2	Отражена себестоимость объекта долевого строительства

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на производство применяются следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

На счетах 20 и 44.02 (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу) вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

Организация ведет раздельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством, так как структурные подразделения организации участвуют в осуществлении одновременно нескольких видов деятельности и разграничение этих затрат не предоставляется возможным.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются:

- на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

К прямым расходам в бухгалтерском учете относится расходы, связанные со строительством объектов:

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала;
- госпошлина за регистрацию договоров долевого участия (ДДУ), страхование договоров ДДУ до момента начала передачи квартир дольщикам;
- агентские услуги по поиску и привлечению дольщиков;
- затраты, связанные с несением расходов в компенсационный фонд защиты прав дольщиков списывать единовременно в процентном отношении от суммы договора, определённом законодательством;
- все расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу).

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов.

Учет затрат на реализацию собственной недвижимости ведется на сч.44 «Расходы на продажу».

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчётным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, в том числе страхование по договорам долевого участия, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

Учет прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы признаются по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитываются в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определяются по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п.17 ПБУ№15/01).

Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражается в составе прочих доходов и проводится по дате осуществления первого платежа».

Выручка от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относится к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражаются по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Так же к прочим доходам относятся:

- - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- - активы, полученные безвозмездно;

- - поступления в возмещения убытков;
- - прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- - суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- - курсовые разницы;
- - прочие доходы.

К прочим расходам относятся:

- - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- - расходы по возмещению убытков;
- - убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- - суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- - курсовые разницы;
- - прочие расходы.

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете следующим образом:

• плата за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;

• плата за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;

• страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»)

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

Учет кредитов и займов

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п.17 ПБУ №15/01). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

Формирование оценочных резервов и обязательств

Оценочные резервы.

Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;

- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;

- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают постоянные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

Резерв под обесценение материальных ценностей

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов. Не допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по таким укрупненным группам (видам) материально-производственных запасов, как основные материалы, вспомогательные материалы, готовая продукция, товары, запасы определенного операционного или географического сегмента и т.п.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Оценочные обязательства:

Резерв на оплату отпусков.

. Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

Формирование прочих резервов и фондов:

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создается при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена».

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя» резерв не создается.

Резерв на ремонт основных средств не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Учет за балансовых счетов.

В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с за балансовых счетов производится:

- со счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

Учет расчетов по налогу на прибыль

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»:

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения (ПБУ 18/02). При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;

- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п.19 ПБУ 18/02);

- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 г. внесены дополнения:

1) Приказом от 09.01.2020 г.:
- дополнение п. 3.11.1 3 «Резерв под обесценение финансовых вложений» подпунктами 3.11.1.3.1, 3.11.1.3.2, 3.11.1.3.3
2) Приказом от 30.09.2020 г.
- дополнен подпункт 4.2 «Исчисление налога на прибыль» подпунктом 4.2.19

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В отчетности за 2020 год произведены следующие ретроспективные корректировки.

В бухгалтерском балансе скорректированы данные за 2018, 2019 год, в связи с переносом из состава основных средств в состав запасов стоимости земельного участка.

Информация о суммах корректировок приведена в таблице:

Наименование показателя	**Код строки**	**Сумма до корректировки, тыс. руб.** *(по отчетности прошлого года)*	**Сумма корректировки, тыс. руб.**	**Сумма после корректировки, тыс. руб.**
«Основные средства» (на 31.12.2018)	1150	233 358	-92 257	141 101
«Основные средства» (на 31.12.2019)	1150	265 041	-92 257	172 784
«Запасы» (на 31.12.2018)	1210	6 480 844	+ 92 257	6 573 101
«Запасы» (на 31.12.2019)	1210	11 058 265	+ 92 257	11 150 522

14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Машины и оборудование (кроме офисного)	**Офисное оборудова-ние**	**Производствен-ный и хозяйственный инвентарь**	**Сооружения и передаточные устройства**	**Здания**
По состоянию на 31.12.2018					
Первоначальная стоимость	14 063	4 883	55	3 293	18 267
Накопленная амортизация	2 534	601	55	3 075	7 631
Остаточная стоимость	11 529	4 282	0	218	10 636
По состоянию на 31.12.2019					
Первоначальная стоимость	17 031	4 883	55	3 591	18 267
Накопленная амортизация	6 662	1 095	55	3 171	7 839
Остаточная стоимость	10 369	3 788	0	420	10 428
По состоянию на 31.12.2020	8 108	3 294	-	250	10 219
Первоначальная стоимость	18 081	4 883	(55)	3 591	18 049
Накопленная амортизация	9 973	1 589	55	3 341	7 830
Остаточная стоимость	8 108	3 294	-	250	10 219

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе основных средств Общества учитываются:

- собственные основные средства;
- незавершенные капитальные вложения.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

15. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Прочие внеоборотные активы, в т. ч:	**18 944**	**7 657**	**13 938**
Расходы будущих периодов	16 894	5 861	11 902
Страхование строительно-монтажных рисков	2 050	1 796	2 036

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе прочих внеоборотных активов учтены расходы на страхование строительно-монтажных рисков и расходы будущих периодов со сроком погашения более 12 месяцев.

16. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Запасы, вт.ч.:	**11 725 777**	**11 150 522**	**6 573 101**
сырье, материалы	65	62	383
расходы на страхование ДДУ	4	4	22 247
незавершенное строительство	10 832 945	11 058 199	6 458 214
земельный участок	70 115	92 257	92 257
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	46 023	-	-
готовая продукция (объекты недвижимости)	776 628	-	-

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

В составе запасов числится земельный участок, являющийся собственностью Организации. Межевание участка не произведено, так как он относится как к объектам строительства, так и к объектам культурного наследия.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 36 «Жилищного кодекса Российской федерации» № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом.

Земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, согласно пункту 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2014 г.

На земельном участке будет производиться строительство пяти многоквартирных домов.

Межевание земельного участка будет произведено после ввода в эксплуатацию всех многоквартирных домов и полной передачи всех объектов недвижимости собственникам, так как ранее ИФНС отказывает в постановке на кадастровый учет земельных участков и прекращении права собственности Организации.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	**1 652 007**	**3 988 767**	**2 348 152**
задолженность покупателей заказчиков	614	792	1 223
задолженность по авансам выданным	496 249	1 146 932	877 531
прочая дебиторская задолженность	61 701	8 921	11 535
Обязательства дольщиков	1 093 443	2 832 124	1 457 863
Прочие оборотные активы, в т.ч.:	**8 893**	**153 188**	**153 476**
Начисленная расчетная выручка	8 893	153 181	153 467
Расходы будущих периодов	-	7	9

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составила 1 652 007 тыс. руб., в т. ч. авансы выданные поставщикам 441 546 тыс. руб., задолженность покупателей (арендная плата и энергоресурсы) 614 тыс. руб., обязательства дольщиков 1 093 443 тыс. руб., задолженность бюджета (переплата по налогу на прибыль) 44 407 тыс. руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. составила 54 703 тыс. руб., в т. ч. авансы выданные поставщикам 54 703 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г. в составе прочие оборотные активы учтена начисленная расчетная 8 893 тыс. руб.

Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.2020 составляет 2 729 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС за минусом резерва по сомнительным долгам.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	**1 281 961**	**530 357**	**21 486**
Средства на расчетных счетах	1 281 961	530 357	21 486

В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строке 4129 «прочие платежи» отражены следующие платежи:

	За 2020г.	За 2019 г.
Прочие платежи	**(957 795)**	**(884 584)**
Выплаты комиссий	(5 035)	(14 234)
Оплата госпошлины	(12 236)	(2 072)
Оплата налога на землю	(21 185)	(19 488)
Оплата налога на имущество	(18 492)	(14 811)
Оплата прочих операционных расходов (91 счет)	(15 928)	(24 651)
Возвраты по недвижимости	(102 054)	(18 562)
НДС	(782 856)	(790 766)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за 2020 и 2019 года указаны без НДС.

19. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Уставный капитал	**414 162**	**414 162**	**414 162**

Величина уставного капитал составляет 414 162 тыс. руб. (полностью оплачен и разделен на 207 081 085 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 2,00 руб. каждая).

Структура уставного капитала: Обыкновенные акции в количестве 207 081 085 штук, привилегированные акции отсутствуют.

Основными акционерами Общества по состоянию на 31.12.2020г. являются:

- БЕВАКЕЛ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 24,8000%;
- НОМАРСИКО ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 23,986%;
- СВИРЕТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 24,863%;
- ЭИСАНОКО ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 26,345%.

Добавочный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Добавочный капитал	**76 934**	**76 934**	**76 934**

Добавочный капитал сформирован в результате размещения обыкновенных именных бездокументарных акций среди акционеров Общества, по цене свыше номинальной.

Резервный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Резервный капитал	**30**	**30**	**30**

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Нераспределенная прибыль	**1 022 927**	**(589 080)**	**(317 882)**

По результатам деятельности за 2020год Обществом получена чистая прибыль в сумме 1 612 008 тыс. руб. от передачи дольщикам объектов строительства по договорам долевого участия и реализации недвижимости.

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2020 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2020 год	2019 год
1	Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	1 612 008	(271 198)
2	Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	0	0
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	207 081 085	207 081 085
4	Базовая прибыль (убыток) на акцию ((п.1 - п.2)/п.3*1000), тыс.руб./акцию	0,0078	(0,0013)

20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч:	**4 267 481**	**477 060**	**2 143 334**
Займы, предоставленные юр. лицами			
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	2 306 428	-	1 898 569
ООО «Золотая звезда»	1 588 261	477 060	244 765
Кредиты, предоставленные юр. лицами			
ПАО «Сбербанк»	372 792		

Краткосрочные

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч:	-	**2 102 499**	-
Займы, предоставленные юр. лицами			
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	-	2 102 499	-

Общая сумма займов, полученных в 2020 г., составила 2 270 775 тыс. руб.

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2020 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	1 631 435	674 993	12,5	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	988 747	46 528	8,25	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	300 000	5 712	6,5	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	245 314	1 961	6,25	31.05.2025
ПАО «Сбербанк»	372 618	173	4,25	14.10.2023
Итого:	**3 538 114**	729 367		

21. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

	За 2020г.	За 2019г.
Налог на прибыль	403 282	-

По итогам работы за 2020 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 2 015 290 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 255 277 тыс. руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового обязательства (ПНО), а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль

	За 2020 г.
Изменение отложенного налогового актива (740 028 х 20%)	**148 006**
Внеоборотные активы	(47)
Основные средства	66
Оценочные обязательства	22
Расходы будущих периодов	(152 324)
Резерв по сомнительным долгам	546
Товары	934
Расходы будущих периодов по резервам	3 074
Дебиторская задолженность	(636)
Материалы	2
Резерв на отпуска	357

Другие налоги

	За 2020	За 2019	За 2018
Налог на имущество	19 297	16 076	22 264
Пени по налогу на имущество	-	151	-
Налог на добавленную стоимость	-96 550	16 076	-9 655
Налог на доходы физических лиц	670	1 848	1 750
Страховые взносы	1 463	4 083	3 971
Земельный налог	21 185	21 185	14 397

22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	**1 645 747**	**2 051 202**	**1 073 448**
задолженность поставщикам и подрядчикам	705 284	361 696	428 592
задолженность по авансам полученным	109 186	951	968
расчеты по налогам и взносам	13 818	9 858	6 814
задолженность по расчетам с дольщиками	817 459	1 098 745	-
прочая		579 952	-

Прочие обязательства, в т.ч.:	**8 902 609**	**12 877 651**	**6 417 840**
задолженность по целевому финансированию от дольщиков	8 200 062	9 531 744	3 236 306
авансы, полученные по договорам ДДУ	-	41 232	574 563
задолженность по расчетам с дольщиками	319 916	2 266 400	1 457 864
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	382 631	672 323	-
прочая	-	365 952	1 149 108

По состоянию на 31.12.2020г. в составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражены: задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 2 218 457 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г. в составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены: задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 7 118 980 тыс. руб., задолженность перед Департаментом городского имущества города Москвы (за снятие запрета на строительство перед Департаментом городского имущества города Москвы) в размере 183 285 тыс. руб., задолженность перед поставщиками и подрядчиками 521 999 тыс. руб., задолженность по авансам полученным в размере 109 186 тыс., руб. и задолженность перед поставщиками и подрядчиками по выполненным этапам незавршенных работ в размере 382 631 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

23. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2020	**За 2019**
Выручка, в т.ч.:	**3 969 516**	**682 827**
Услуги заказчика-застройщика (ФЗЗ по ДДУ), расчетная выручка	444 115	682 827
Услуги заказчика-застройщика (ФЗЗ по ДДУ), экономия по договорам ДДУ	2 157 760	-
Реализация недвижимости по договорам купли продажи	1 367 641	-

Основными покупателями Общества, на долю которых приходится существенный объем общей выручки:

-Физические лица, с которыми заключаются договоры долевого участия.

24. СЕБЕСТОИМОСТЬ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2020	**За 2019**
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	**(1 170 804)**	**(678 511)**
Агентские вознаграждения	(325 403)	(439 034)
Аренда техники и оборудования		
Амортизация производственных ОС	(71)	(110)
Государственная пошлина	(992)	(2 843)
Банковские услуги	(30 399)	(42 454)
Информационно-консультационные услуги	(4 000)	(425)

	За 2020	За 2019
Налоги, относимые на себестоимость	(62 491)	(84 077)
Оплата труда	(6)	-
Прочие коммерческие расходы	(38)	-
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(18 197)	(33 426)
Эксплуатационные расходы	(9 833)	
Расходы на рекламу	(124)	(279)
Страхование ДДУ	(4 995)	(75 863)
Страховые взносы с оплаты труда	(2)	
Себестоимость объектов недвижимости	(714 253)	-
Коммерческие расходы (стр. 2210), в т.ч.	**(385 636)**	
Агентские вознаграждения	(267 466)	
Банковские услуги	(28 597)	
Налоги, относимые на себестоимость	(51 116))	
Амортизация производственных ОС	(11)	
Государственная пошлина	(11 106)	
Информационно-консультационные услуги	(10 003)	
Прочие коммерческие расходы	(188)	
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(13 174)	
Расходы на рекламу	(34)	
Эксплуатационные расходы	(3 941)	
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	**(16 244)**	**(48 803)**
Амортизация ОС, используемых для управления	(1 357)	(1 358)
Аренда прочих активов	(10 941)	(308)
Налоги, относимые на себестоимость	(1 702)	
Аудиторские услуги	(632)	(354)
Информационно-консультационные услуги	(227)	(367)
Оплата труда	(728)	(712)
Программное обеспечение	(30)	(31)
Прочие коммерческие расходы	-	(382)
Прочие расходы на персонал	(44)	-
Прочие расходы (по норме)	-	(18)
Списание материалов	(3)	
Прочие хозяйственные расходы	(326)	-
Страхование от НС на производстве и ПЗ	(1)	(2)
Страховые взносы с оплаты труда	(201)	(218)
Услуги по управлению организацией	-	(45 000)
Услуги стационарной связи	(52)	(53)

По состоянию на 31.12.2020 г. прочие затраты по строке 5650 составили 1 570 374 тыс. руб., из которых существенные :себестоимость объектов недвижимости в сумме 714 253 тыс. руб., агентское вознаграждение в сумме 592 869 тыс. руб., налоги, относимые на себестоимость в сумме 113 607 тыс. руб.

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

25. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2020	За 2019
Прочие доходы, в т.ч.	**35 349**	**41 676**
Доходы от реализации услуг (сдача в аренду недвижимого имущества и оборудования)	10 434	14 205
Доходы по расторжению паев и инвестиционных договоров (корректировка расчетной выручки прошлого периода при расторжении ДДУ)	-	-
Проценты к получению	15 953	
Прочие доходы в т.ч.		
Доходы по хранению средств на р/с	-	25 065
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	215
Доходы, полученные от штрафов, пеней, неустоек	7 353	2 064
Доходы, от списания кредиторской задолженности	92	120

Доходы по демонтажу и разборке ОС	765	
Прочие внереализационные доходы (расходы) в т.ч.	752	7
доходы прочие, не учитываемые в целях налогообложения	235	
доходы прочие, учитываемые в целях налогообложения	517	
Прочие расходы	**(416 891)**	**(335 693)**
Проценты к уплате	(293 552)	(247 372)
Расходы по реализации услуг	(11 504)	(28 372)
Прочие расходы в т.ч.		
перерасход по ДДУ	(38 090)	-
государственная пошлина,	(85)	(4)
налог на имущество,	(19 297)	(16 076)
налог на землю,	(21 185)	(21 185)
банковские услуги,	(5 159)	(18 425)
прочие расходы, не учитываемые в целях налогообложения		(1 017)
прочие расходы, учитываемые в целях налогообложения		(1 084)
Расходы на получение кредитов	(1 783)	(782)
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(2 728)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(23)	(17)
штрафы и пени	(3 613)	(1 155)
прибыль прошлых лет		(204)

26. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

	Сумма	
Обязательства участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей	1 093 444	Все платежи внесены в срок
Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после завершения долевого строительства	6 406 018	
Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства	отсутствуют	
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства	3 086 679	
Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога	8 656 589	
Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства признания застройщиком выручки от продажи квартир	773 527	

27. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

2.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	143409, область Московская, город Красногорск, улица Светлая, дом 3 А, строение 2, помещение 27	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	129345, Москва, ул. Тайнинская, домовл. 9, стр. 7а	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
4.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	
5.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
6.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Белоостровская 28»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.11	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50, литер А, пом. 33-Н, каб. 12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
8.	Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»	196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 115, литер А, комната 435	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	195067, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, корп. 2, литера Б	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

10.	Пожидаева Анна Вячеславовна	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
11.	Лопатченко Инна Михайловна	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	
12.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 5.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
13.	Кащеев Игорь Николаевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.15	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
15.	Косолапов Илья Викторович	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
16.	Акционерное общество «Новатор»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 6.25	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
17.	Акционерное общество «Центральное управление недвижимости»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.18	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

18.	Весенев Виктор Юрьевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.07	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
21.	Берлович Максим Сергеевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
22.	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.07	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
23.	Акционерное общество «Управление сваебойных работ «Нулевик»	197227, Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, литер А, пом. 49Н, комн. 21	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
24.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 7.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 0.09	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

26.	Акционерное общество «Электронстрой»	197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, литера А, пом. 130Н, офис 5-130	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
27.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.34	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
28.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 3.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
29.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, эт./пом. 2/31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	127247, город Москва, шоссе Дмитровское, дом 107, строение 3, эт 1, пом I, ком 1-6	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	143408, Московская обл., г. Красногорск, б-р Космонавтов, д. 8, пом. 46	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп. 9, этаж 17, комн. 1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	12.02.2020	-

34.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	127051, Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	30.12.2020	-
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.06	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговая палата»	194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
37.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	197348, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ БОГАТЫРСКИЙ, ДОМ 3, КОРПУС 3 СТР1, КАБИНЕТ 16.02	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	03.11.2020	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

42.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.01.2020	-
43.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 3.23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Летний сад»	143409, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	0,000026%
46.	Щекочихин Роман Иванович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
47.			Лицо исполняет функции единоличного исполнительного органа общества	01.02.2019	-
48.	Закрытое акционерное общество «Арт-Бизнес-ТВ»	123056, город Москва, улица Бретская 2-я, дом 43, строение 4, эт. 4 кабинет 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
49.	Акционерное общество «Комплект»	113114, город Москва, улица Летниковская, д. 4	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»		Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
52.	Акционерное общество «Лидер-Инвест»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
53.	Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Покровский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-3»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/1-8	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-4»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

65.	Общество с ограниченной ответственностью «Абрамцевская 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Капицы 32»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 18»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Демьяна Бедного 15»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Ленинский 154»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

73.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
75.	Общество с ограниченной ответственностью «Софьи Ковалевской 20»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
77.	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрициуса 18»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Федора Полетаева 15»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Чертановская 59»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Мишина»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

81.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/34	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
82.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
84.	Общество с ограниченной ответственностью «Мурановская 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорная 28»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
86.	Общество с ограниченной ответственностью «Нижнелихоборский 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Россошанская 3А»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

89.	Общество с ограниченной ответственностью «Шипиловская 58»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
91.	Общество с ограниченной ответственностью «Кавказский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
92.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
93.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
94.	Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
95.	Акционерное общество «Московский бизнес инкубатор»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
96.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	Арх. Макариу III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

97.	ETALON GROUP LIMITED (ЭТАЛОН ГРУП ЛИМИТЕД)	Арх. Макариу III, 2-4, КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9-й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
98.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	21.06.2019	-
99.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	26.07.2019	-
100.	Пожидаев Михаил Юрьевич	-	Лицо является членом Совета директоров Общества	30.09.2020	-
101.	Бевакел Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	24,8 %
102.	Номарсико Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	23,986%
103.	Свирет Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	24,863 %

104.	Эйсаноко Венчурс лимитед		Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	26,345%

Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование организации	Услуга	Доходы тыс. руб.	Расходы тыс. руб.
ООО «Эталон-Инвест»	Агентские услуги		593 958
	Сопровождение деятельности застройщика		270 625
	Аренда помещения	3 695	
ООО «ЭталонПроект»	Проектные работы		20 315
	Аренда помещения	835 646	
АО «Электронстрой»	Услуги СМР		715
АО «ГК Эталон»	Услуги по предоставлению товарных знаков		10 941
ООО «Специализированный застройщик ЛС-Риэлти»	Аренда помещения	75	
АО «Комплект»	Аренда помещения	102	
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	Коммунальные услуги	-	13 763

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 415 тыс. руб. в т.ч. НДС (20%):

Организация	Сумма тыс.руб.
ООО «Эталон-Инвест»	305
АО «Комплект»	102
ООО «Специализированный застройщик ЛС-Риэлти»	8
Итого	**415**

По состоянию на 31.12.2020г. сумма кредиторской задолженности общества перед связанными сторонами за услуги составляет 447 284 тыс. руб. в т.ч. НДС (20%), по займам полученным и процентам начисленным в сумме 3 894 689 тыс. руб.

Организация	Сумма тыс. руб.
ООО «Эталон-Инвест»	424 070
ООО «ЭталонПроект»	8 912
АО «ГК Эталон»	13 129
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	2 306 428
ООО «Золотая звезда»	1 588 261
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	1 173
Итого	**4 341 973**

Информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование показателя	за 2020г. тыс. руб	за 2019г. тыс. руб.

Поступления – всего, в том числе:	**2 227 208**	**196 173**
ООО «Золотая звезда»	1 891 191	188 853
ООО «Эталон-Инвест»	334 697	7 106
АО «Комплект»	41	139
ООО «Специализированный застройщик ЛС-Риэлти»	98	75
ООО «ЭталонПроект»	1 181	
Платежи всего, в том числе:	**1 761 730**	**980 298**
ООО «Золотая звезда»	869 367	
АО «ГК Эталон»	12 023	48 031
ООО «Эталон-Инвест»	840 132	837 257
АО «Электронстрой»	888	862
ООО «ЭталонПроект»	39 320	94 148
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	15 342	-

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировался. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не осуществлялось.

Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2020 года у Компании отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и непрямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Компании.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	Величина выплат в 2020	**Величина выплат в 2019**	**Величина выплат в 2018**
Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)	**799**	**826**	**792**
Заработная плата, вкл. премии	579	583	559
Оплата отпусков	48	48	47
Страховые взносы	172	195	186
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):	Не производились	Не производились	Не производились

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу. В 2020г. выплаты совету директоров и ревизионной комиссии не производились.

28. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	За 2020	**За 2019**
Оценочные обязательства	**22 967**	**2 202**
Резерв на оплату отпусков	6	1 202
Прочие оценочные обязательства	3 094	1 000
Резерв на перенесенные работы	19 867	-

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

Условные обязательства

В 2020 году Обществом не выдавались обеспечения в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

29. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

На 31.12.2020 г. общая сумма выданных обеспечений по договорам долевого участия составляет 9 337 437 тыс. руб. По договору залога имущественных прав №4703/К-2 от 27.11.2020 г. с ПАО Сбербанк переданы в залог имущество с учетом залогового дисконта 40% на общую сумму 3 725 706 тыс. руб. По договору ипотеки №4703/2 от 17.02.2020 г. переданы в залог земельный участок и нежилые помещения на общую сумму 8 656 589 тыс. руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице №8.

30. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2020 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово–хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

31. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

В 2020 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса и другими факторами, такими как резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Указанные обстоятельства могут оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Оценить влияние развивающихся событий на дату составления отчетности не представляется возможным. Однако Общество не ожидает существенных отрицательных последствий и имеет устойчивое финансовое положение. В целом хозяйственная деятельность организации не подвержена потенциально существенным рискам.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкая
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкая
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

33. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

34. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.
В 2020 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Генеральный директор Щекочихин Р.И.

«15» февраля 2021 г.

FINEXPERTIZA

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1
тел.: +7 (495) 775-22-00
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31
e-mail: info@finexpertiza.ru | www.finexpertiza.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»
за 2020 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» (АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027700359587, 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 16, строение 16, кабинет 16), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о финансовых результатах за 2020 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2020 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2020 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой 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;

- 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 Общества;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено аудиторское заключение,
действует на основании доверенности № ОБ/10720/21-ФЭ-35
от 01.07.2020 сроком до 30.06.2021

И.В. Красильников

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017998

«01» марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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)
129626, Москва г, Новоалексеевская ул, д. № 16, стр. 16, ком. 16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Финэкспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	234 017	172 784	141 101
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 245	152 586	85 278
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 944	7 657	13 938
	Итого по разделу I	1100	258 205	333 026	240 317
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	11 725 777	11 150 522	6 573 101
	Незавершенное строительство	1212	10 832 945	11 058 199	6 458 214
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 428 731	1 256 852	472 236
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 652 007	3 988 767	2 348 152
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1231	1 093 443	2 832 124	1 457 863
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 281 961	530 357	21 486
	Прочие оборотные активы	1260	8 893	153 188	153 476
	Итого по разделу II	1200	16 095 370	17 079 686	9 568 451
	БАЛАНС	1600	16 353 575	17 412 712	9 808 768

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	414 162	414 162	414 162
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	76 934	76 934	76 934
	Резервный капитал	1360	30	30	30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 022 927	(589 080)	(317 882)
	Итого по разделу III	1300	1 514 053	(97 954)	173 244
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	4 267 481	477 060	2 143 334
	Отложенные налоговые обязательства	1420	717	52	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	2 218 457	6 685 478	6 417 840
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1451	2 218 457	6 319 526	5 268 733
	Итого по разделу IV	1400	6 486 656	7 162 590	8 561 225
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 102 499	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 645 747	2 051 202	1 073 447
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1521	817 459	1 098 745	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	22 967	2 202	851
5.3	Прочие обязательства	1550	6 684 152	6 192 173	-
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1551	6 301 521	5 519 850	-
	Итого по разделу V	1500	8 352 866	10 348 077	1 074 298
	БАЛАНС	1700	16 353 575	17 412 712	9 808 768

Руководитель _____ (подпись) **Щекочихин Роман Иванович** (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"**	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
Вид экономической деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	3 969 516	682 627
6	Себестоимость продаж	2120	(1 170 804)	(678 511)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 798 712	4 316
6	Коммерческие расходы	2210	(385 636)	-
6	Управленческие расходы	2220	(16 244)	(48 803)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 396 832	(44 487)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	15 953	-
	Проценты к уплате	2330	(293 552)	(247 372)
	Прочие доходы	2340	19 396	41 676
	Прочие расходы	2350	(123 339)	(68 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 015 290	(338 504)
	Налог на прибыль	2410	(403 282)	67 306
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(255 277)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(148 006)	67 306
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 612 008	(271 198)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 612 008	(271 198)
п.19	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Щекочихин Роман Иванович** (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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 2018 г.	3100	414 162	-	76 934	30	(317 882)	173 244
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(271 198)	(271 198)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(271 198)	(271 198)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	414 162	-	76 934	30	(589 080)	(97 954)
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 612 008	1 612 008
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 612 008	1 612 008
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убытки	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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	414 162	-	76 934	30	1 022 927	1 514 053

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 514 053	(97 954)	173 245

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик "Серебряный фонтан"	по ОКПО	03219029		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7717020902		
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 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 265 807	6 368 028
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 476 439	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	10 087	14 807
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
финансирование строительства объекта недвижимости	4114	4 726 699	6 299 814
прочие поступления	4119	52 582	53 407
Платежи - всего	4120	(6 848 703)	(6 009 062)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 502 788)	(5 106 017)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 695)	(18 461)
процентов по долговым обязательствам	4123	(86 450)	-
налога на прибыль организаций	4124	(293 975)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(957 795)	(884 584)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(582 896)	358 966
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(146 321)	(38 948)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(146 321)	(38 948)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставлению займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(146 321)	(38 948)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 270 775	188 853
в том числе: получение кредитов и займов	4311	2 270 775	188 853
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	(789 954)	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(789 954)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 480 821	188 853
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	751 604	508 871
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	530 357	21 486
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 281 961	530 357
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Щекочихин Роман Иванович** (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбытие				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки по обесценению	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценочная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

17

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбытие объектов			Перемещение			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	48 020	(15 823)	1 912	(1 038)	979	(4 880)	-	-	44 004	(22 763)
	5210	за 2019г.	40 561	(13 895)	8 266	-	-	(4 927)	-	-	48 827	(18 822)
в том числе:												
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	17 031	(5 002)	1 912	(762)	707	(4 017)	-	-	18 081	(8 573)
	5211	за 2019г.	14 063	(3 534)	2 968	-	-	(4 129)	-	-	17 031	(5 667)
Офисное оборудование	5202	за 2020г.	4 583	(1 035)	-	-	-	(494)	-	-	4 083	(1 580)
	5212	за 2019г.	4 583	(631)	-	-	-	(494)	-	-	4 083	(1 005)
Сооружения	5203	за 2020г.	3 591	(3 171)	-	-	-	(170)	-	-	3 591	(3 341)
	5213	за 2019г.	3 293	(3 076)	298	-	-	(90)	-	-	3 591	(3 171)
Здания	5204	за 2020г.	18 267	(7 839)	-	(216)	215	(209)	-	-	18 040	(7 830)
	5214	за 2019г.	18 267	(7 631)	-	-	-	(209)	-	-	18 267	(7 839)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2020г.	55	(55)	-	(55)	55	-	-	-	-	-
	5215	за 2019г.	55	(55)	-	-	-	-	-	-	55	(55)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	147 790	98 177	-	(1 812)	244 146
	5250	за 2019г.	114 436	36 810	-	(3 266)	147 790
в том числе:							
Здания	5241	за 2020г.	98 210	59 766	-	-	158 977
	5251	за 2019г.	89 023	9 187	-	-	98 210
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2020г.	-	1 812	-	(1 812)	-
	5252	за 2019г.	-	2 866	-	(2 866)	-
Сооружения	5243	за 2020г.	49 580	5 569	-	-	55 169
	5253	за 2019г.	25 413	24 482	-	(266)	49 580

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 812	-
в том числе:			
Система электроснабжения механизации строительной площадки	5261	1 796	-
Архитектурная малая жилого комплекса "Серебряный фонтан" на подстопье	5262	16	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	65	52	140
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая погашение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущий рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения - итого	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
					поступления и затраты	выбыло				
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		себестоимость	резерва под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	11 150 522	-	10 648 636	(10 273 360)	-	-	X	11 525 777	-
	5420	за 2019г.	6 573 101	-	4 605 065	(27 364)	-	-	X	11 150 822	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	12	-	3 383	(3 384)	-	-	3 150	16	-
	5421	за 2019г.	333	-	5 095	(5 416)	-	-	2 429	12	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	1 493 881	(714 253)	-	-	-	776 628	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
	5423	за 2019г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в Балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	4	-	8	(12)	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	22 247	-	5	(22 248)	-	-	-	4	-
Незавершенное строительство	5408	за 2020г.	11 058 199	-	5 075 891	(5 800 575)	-	-	-	10 932 945	-
	5428	за 2019г.	6 458 214	-	4 509 988	-	-	-	1 613 948	11 058 199	-
Земельный участок	5409	за 2020г.	92 257	-	-	(22 142)	-	-	-	70 115	-
	5429	за 2019г.	92 257	-	-	-	-	-	-	92 257	-
Инвестиционные объекты для передачи дольщикам		за 2020г.	-	-	2 779 007	(2 733 014)	-	-	-	46 023	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступления		выбыло							
			учтенная по условиям договора	значения резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и н-ые начисления	погашения	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод на долго- и краткосрочную задолженность	перевод на дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод на кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	значения резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	815 935	-	12 682	-	-	13	-	(773 581)	-	-	54 703	-
	5521	за 2019г.	509 385	(214)	759 144	-	(449 695)	-	214	-	-	-	815 935	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	13	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	385	(214)	-	-	(371)	-	214	-	-	-	13	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	810 203	-	12 682	-	-	-	-	(768 172)	-	-	54 703	-
	5523	за 2019г.	503 283	-	768 144	-	(449 224)	-	-	-	-	-	810 213	-
Прочая	5504	за 2020г.	5 709	-	-	-	-	-	-	(5 709)	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	5 709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 709	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5515	за 2020г.	3 172 532	-	3 878 787	-	(6 226 468)	-	-	773 581	-	-	1 600 933	(2 729)
	5535	за 2019г.	1 438 881	-	9 205 222	-	(7 471 373)	-	-	-	-	-	3 172 532	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	778	-	905	-	(168)	-	-	-	-	-	514	-
	5531	за 2019г.	1 044	-	350	-	(625)	-	-	-	-	-	778	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	336 710	-	104 528	-	(768 172)	-	-	768 172	-	-	441 546	-
	5532	за 2019г.	374 238	-	218 729	-	(256 240)	-	-	-	-	-	336 710	-
Прочая	5513	за 2020г.	3 212	-	66 594	-	(95)	-	-	5 709	-	-	54 130	(2 729)
	5533	за 2019г.	5 026	-	684	-	(3 290)	-	-	-	-	-	3 212	-
обязательства дольщиков	5514	за 2020г.	2 832 124	-	3 718 082	-	(5 436 743)	-	-	-	X	X	1 093 443	-
	5534	за 2019г.	1 457 863	-	8 985 510	-	(7 611 248)	-	-	-	X	X	2 032 124	-
Итого	5509	за 2020г.	3 908 767	-	3 891 449	-	(6 229 460)	13	-	X	X	X	1 654 726	(2 729)
	5520	за 2019г.	2 248 366	(214)	9 961 368	-	(8 320 960)	-	214	X	X	X	3 985 767	-

25

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость
Ясно	5540	-	-	-	-	2 410	2 198
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	370	156
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых остатков, предоплат)	5542	-	-	-	-	2 040	2 040
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				Поступление		Выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	7 162 538	5 220 253	293 480	(1 051 928)	-	(7 230 907)	2 102 499	-	8 465 935
	5571	за 2019г.	8 551 174	1 299 647	43 442	(783 166)	-	(1 858 696)	-	-	7 162 538
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	-	379 584	173	(6 966)	-	-	-	-	372 752
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	477 060	1 091 190	283 307	(869 307)	-	-	2 102 499	-	3 084 649
	5573	за 2019г.	2 143 834	158 853	43 442	-	-	(1 098 569)	-	-	477 060
прочая	5554	за 2020г.	6 685 475	2 946 479	-	(185 593)	-	(7 230 907)	-	-	2 216 457
	5574	за 2019г.	6 457 840	1 050 794	-	(783 166)	-	-	-	-	6 685 475
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	10 345 674	328 575	-	(7 473 856)	-	7 230 907	(2 102 499)	-	8 929 809
	5580	за 2019г.	1 073 440	7 472 409	205 929	(392 441)	-	1 858 569	-	-	10 346 874
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	351 648	213 667	-	(59 384)	-	-	-	-	525 989
	5581	за 2019г.	428 592	177 149	-	(244 046)	-	-	-	-	361 695
авансы полученные	5562	за 2020г.	951	408 729	-	(494)	-	-	-	-	509 185
	5582	за 2019г.	968	187	-	(214)	-	-	-	-	951
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	9 858	4 529	-	(568)	-	-	-	-	13 818
	5583	за 2019г.	6 814	3 009	-	(15)	-	-	-	-	9 858
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	2 102 499	-	-	-	-	-	(2 102 499)	-	-
	5585	за 2019г.	-	-	209 929	-	-	1 858 569	-	-	2 102 499
прочая	5566	за 2020г.	7 870 870	2 650	-	(7 458 531)	-	7 230 907	-	-	7 834 896
	5586	за 2019г.	687 073	7 291 974	-	(30 177)	-	-	-	-	7 870 870
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	17 508 412	5 649 828	293 480	(6 636 804)	-	X	X	X	14 816 887
	5575	за 2019г.	9 634 622	8 712 056	1 217 375	(1 066 637)	-	X	X	X	17 508 412

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Щепочкин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	4	141
Расходы на оплату труда	5620	678	653
Отчисления на социальные нужды	5630	189	202
Амортизация	5640	1 439	1 467
Прочие затраты	5650	1 570 374	724 851
Итого по элементам	5660	1 572 684	727 314
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 572 684	727 314

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

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 202	95 547	(74 782)	-	22 967
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	5701	1 202	245	(1 441)	-	6
Прочие оценочные обязательства	5702	1 000	3 094	(1 000)	-	3 094
Резерв на перенесенные работы	5703	-	92 208	(72 341)	-	19 867

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	3 251 066	-	-
в том числе: Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ	5801	3 251 066	-	-
Выданные - всего	5810	17 994 026	12 938 121	5 268 733
в том числе: Обеспечения выданные по договорам долевого участия	5811	9 337 437	12 938 121	5 268 733
Договор ипотеки 4703/2 от 17.02.2020	5812	4 930 883	-	-
Договор залога имущественных прав №4703/К-2 от 27.11.2020	5813	3 725 706	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

30

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2020г.		за 2019г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2020г.	5910	-	-	-	-
	за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2020г.	5911	-	-	-	-
	за 2019г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Щекочихин Роман Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан», далее по тексту - АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан», «Общество», в 2020 г. является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Обществом получены Разрешения на строительство:
К-1 №77-102000-014965-2017 от 24.07.2017г.;
К-2 №77-102000-015800-2017 от 20.11.2017г.;
К-3 №77-102000-017539-2018 от 04.07.2018г.;
К-4 №77-102000-015872-2017 от 29.11.2017г.

К-5 №77-102000-017541-2018 от 04.07.2018

Одним из видов деятельности Общества является сдача в наем собственного недвижимого имущества (68.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр. 16, каб. 16.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.16, стр. 16, каб. 16.

11.07.2019 г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с несением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером 9197747172340, в Устав юридического лица.

По состоянию на 31.12.2020г. Общество не имеет обособленные структурные подразделения.

Численность работников Общества составляет 12, 17 ,17, человек по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 г. соответственно.

07 ноября 2017 г. внеочередным Общим собранием акционеров Общества, было принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (Протокол внеочередного Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» № 2/2017 от 08 ноября 2017 г.). Уставный капитал в размере 414 162 170 руб. зарегистрирован МИ ФНС №46 по г. Москве в ЕГРЮЛ 28.03.2018г. за государственным регистрационным номером 6187747232018.

Протоколом годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» № 1/2020 от 05 октября 2020 г.., в состав Совета директоров Общества избраны:

Берлович М.С.
Васенев В.Ю.
Кащеев И.Н.
Косолапов И.В.
Лопатченко И.М.
Пожидаева А.В.
Пожидаев М.Ю.

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на 31.12.2020 г. Твердохлебов Л.С., Степко А.С., Иванов Д.А., Гортлишвили Ш.А.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Щекочихин Роман Иванович, избран Советом директоров Общества с 29.12.2017г. по 26.12.2018г. (Протокол №8/2017 заседания Совета директоров Общества от 21.12.2017 г.) Протоколом № 5/2018 заседания Совета директоров Общества от 12.12.2018 г. продлены полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 27.12.2018г. по 25.12.2019г.. Протоколом № 5/2019 заседания Совета директоров Общества от 17.12.2019 г. продлены полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 26.12.2019г. по 23.12.2020 г., Протоколом 4/2020 заседания Совета директоров Общества от 16.12.2019 г. продлены

полномочия Генерального директора Щекочихина Р.И. в качестве исполнительного органа Общества с 24.12.2020г. по 31.01.2022 г.

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора №2014-У-СФ от 01.04.2014 г. Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – ведущий бухгалтер ООО «Эталон-Инвест» Алёхина Ирина Владимировна.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Генеральный директор Щекочихин Роман Иванович.

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день совершения операции. Денежные средства на валютных и депозитных счетах в банке и кассе, ценные бумаги (за исключением акций) и средства в расчетах, включая займы выданные и полученные, но за исключением полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, в иностранной валюте отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основании официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2020, руб.	По состоянию на 31.12.2019, руб.	По состоянию на 31.12.2018, руб.
За 1 доллар США	73,8757	61,9057	69,4706
За 1 Евро	90,6824	69,3406	79,4605

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отдельную отчетную дату, отражены в составе прочих доходов и расходов.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Учет основных средств и доходных вложений

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств».
В составе основных средств учитываются материальные ценности, используемые в производстве продукции, при выполнении работ или оказания услуг или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью превышающую 40 000 рублей за единицу.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом по классификационным группам, установленным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1

Используется единый срок полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизируемых группах, срок полезного использования устанавливается в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшийся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету (п.20 ПБУ 6/01, абз. 2 п.1 Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 № 1).

Изменение первоначальной стоимости объектов основных средств производится после произведения работ достройки, реконструкции, частичной ликвидации, модернизации.

Переоценка основных средств, находящихся на балансе на 1-ое января не производится.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», отражаются в составе материально-производственных запасов, если их стоимость не превышает 40 000 рублей. Приобретение книг, брошюр и т.п. изданий методического характера признаются расходами на производство и производится их списание на момент принятия к учету.

При передаче в эксплуатацию малоценных основных средств, хозяйственные операции отражаются по акту ввода в эксплуатацию малоценных основных средств.

Стоимость малоценных основных средств, включается в состав материальных затрат в полной сумме по мере ввода их эксплуатацию.

В целях обеспечения сохранности малоценные основные средства отражаются в оперативном учете, количественный состав МОС ведется в материальных отчетах ответственными лицами.

Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитываются на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование» .

В случае ликвидации основного средства с целью строительства нового объекта, сумма остаточной стоимости подлежит включению в себестоимость строительства согласно приказу о сносе основного средства, утвержденного генеральным директором.

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

а) срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

б) ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на за балансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов ведется по отдельным объектам нематериальных активов.

Учет материально-производственных запасов

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке товаров до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением товаров.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценка материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производится по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Учет спецодежды производится в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

Специальная оснастка и специальная одежда, находящаяся в собственности, принимается к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Специальная одежда и специальная оснастка, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывается на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. Для обеспечения сохранности данных активов их фактическая себестоимость приобретения принимается к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, списывается линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды используется вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

Учет затрат на строительство

Учет затрат на строительство ведется по объектам строительства.
Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитываются на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору от Генподрядчика (подрядчика) принимается результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражаются следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60.ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

Обществом предусматривается деление цены договора долевого участия на две составляющие:
- возмещение дольщиком затрат на строительство;
- вознаграждение застройщика

В бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства ведутся на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражаются следующими проводками:

- На дату государственной регистрации ДДУ отражать возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
  Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)
  Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по исполнению ФЗЗ по ДДУ)
- При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
  Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
  Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
  Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части возмещение дольщиком затрат на строительство)
  Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по ФЗЗ) Кт 62.02 (доля денежных средств от суммы поступивших на р/сч. в части вознаграждения застройщика)
  Дт 76АВ (НДС по авансам и предоплатам) Кт 68.02 (Налог на добавленную стоимость) (начисление НДС с аванса, полученного по нежилым помещениям, а также апартаментам, машино-местам, приобретенным юридическими лицами).

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. не предусматривается деление цены договора долевого участия.

По договорам, заключенным с 01.07.2018 г. в бухгалтерском учете взаиморасчеты по договорам долевого строительства вести на счете 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» и отражать следующими проводками:

•На дату государственной регистрации ДДУ отражается возникновение взаимных обязательств Дольщика и Застройщика на сумму договора следующей записью:
Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

•При поступлении денежных средств по ДДУ на расчетный счет:
Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)
Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

Учет доходов по обычным видам деятельности ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

Выручка от реализации недвижимого имущества признается в момент передачи покупателям недвижимого имущества по актам приемки-передачи, не зависимо от даты государственной регистрации таких прав. Такой способ учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации и соответствует требованиям МСФО. Отражение реализации недвижимости по дате передаточного акта соотносится с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008)».

Выручка от реализации отражается на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Финансовый результат (экономия) по инвестиционным договорам, в которых не выделено вознаграждение заказчика-застройщика, определяется на дату акта приема-передачи объекта инвестору, как разница между финансированием и затратами на строительство объекта. При применении этого положения следовать принципу последовательности применения методологических положений учетной политики в течение ряда лет.

По договорам долевого участия (ДДУ) осуществляется ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «ФЗЗ по ДДУ» в разрезе каждого договора. Расчётная выручка начисляется ежемесячно равными долями, исходя из срока строительства и суммы вознаграждения по ДДУ, начиная с даты государственной регистрации договора, и до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с учетом последующего 3-х месячного периода, определенного договором (ДДУ) для начала передачи квартир и помещений дольщикам (при наличии таких условий в договоре (ДДУ)).

Расчётная выручка формируется на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражаются следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 - Начисление расчётной выручки «ФЗЗ по ДДУ»;

Дт 20.01 Кт 60, 76 - Отражение затрат, относящихся к исполнению «ФЗЗ по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);

Дт 90.02 Кт 20.01 - Списание затрат относящихся к исполнению ФЗЗ;

Дт 90.03 Кт 76.Н - Начисление НДС, отложенного для уплаты в бюджет, по «ФЗЗ по ДДУ» по нежилым помещениям.

В случае досрочной сдачи объекта на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию / на последнюю дату 3-х месячного срока, (при наличии таких условий в договоре) в бухгалтерском учёте отражается сумма доначисления расчётной выручки до полной суммы вознаграждения, предусмотренного в ДДУ, следующей проводкой:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 Доначисление расчётной выручки«ФЗЗ по ДДУ»

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, К 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 - Начисление экономии по ДДУ

Дт 46.01 Кт 46.02 - Определение выручки по завершении договора

Дт 62.01 Кт46.01 - Списание выручки на дебиторскую задолженность

С 01.07.2018 по договорам долевого участия (ДДУ) осуществляется ежемесячное начисление расчетной выручки по виду деятельности «ФЗЗ по ДДУ». Расчётная выручка начисляется ежемесячно, исходя из сумм расходов, аккумулированных на счетах затрат, в соответствии со ст.18 214-ФЗ.

Расчётная выручка формируется на счете 46.02 «Непредъявленная к оплате начисленная выручка» по субконто «Расчетная выручка». В бухгалтерском учёте ежемесячно отражаются следующие операции:

Дт 46.02 Кт 90.01.1 - Начисление расчётной выручки «ФЗЗ по ДДУ» в разрезе поменклатурных групп;

Дт 20.01 Кт 60, 76 - Отражение затрат, относящихся к исполнению «ФЗЗ по ДДУ» (агентские усл., госпошлина, страхование и др.);

Дт 90.02 Кт 20.01 - Списание затрат относящихся к исполнению ФЗЗ;

Дт 08.33.1. Кт 46.02 – Учет выручки в составе себестоимости объекта.

Расходы, включаемые в расчет при определении величины расчетной выручки, отражаются на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 91.02 «Прочие расходы и определяются следующим перечнем статей:

- расходы, связанные с государственной регистрацией и страхованием договоров участия в долевом строительстве;
- расходы по обязательным отчислениям (взносам) в компенсационный фонд;
- расходы по оплате труда, соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае;
- расходы по земельному налогу;
- расходы по услугам управления организацией;
- расходы по уплате процентов по целевым кредитам;
- расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;
- иные расходы, в том числе расходы на рекламу, агентское вознаграждение, программное обеспечение, аренду помещений, в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники, аренду прочих активов.

Сумма расходов, включаемых в расчет при определении величины расчетной выручки, определяется согласно алгоритму:

Доля затрат, подлежащих включению в расчетную выручку согласно перечня по счетам 26 и 91.02, определяется пропорционально величине прямых затрат, подлежащих включению в расчётную выручку согласно перечня на счёте 20.01, в разрезе объектов строительства.

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, К 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 - Начисление экономии по ДДУ

Дт 46.01 Кт 46.02 - Определение выручки по завершении договора

Дт 62.01 Кт46.01 - Списание выручки на дебиторскую задолженность

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 - Отражение убытка по ДДУ

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. -Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. - Постановка на баланс собственной недвижимости

Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства.
В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).
При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.
Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

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

На основании выше изложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, отражать в бухгалтерском учете на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы"

(независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи стоимость объекта строительства относить на расходы организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

Дт 62.01	Кт 90.01.1	Отражена выручка в размере договорной стоимости объекта
Д 90.02.1	Кт 08.34.2	Отражена себестоимость объекта долевого строительства

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на производство применяются следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

На счетах 20 и 44.02 (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу) вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

Организация ведет раздельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством, так как структурные подразделения организации участвуют в осуществлении одновременно нескольких видов деятельности и разграничение этих затрат не предоставляется возможным.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются:

- на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

К прямым расходам в бухгалтерском учете относится расходы, связанные со строительством объектов:

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала;
- госпошлина за регистрацию договоров долевого участия (ДДУ), страхование договоров ДДУ до момента начала передачи квартир дольщикам;
- агентские услуги по поиску и привлечению дольщиков;
- затраты, связанные с несением расходов в компенсационный фонд защиты прав дольщиков списывать единовременно в процентном отношении от суммы договора, определённом законодательством;
- все расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство» и 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» (при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу).

К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов.

Учет затрат на реализацию собственной недвижимости ведется на сч.44 «Расходы на продажу».

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчётным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, в том числе страхование по договорам долевого участия, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

Учет прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы признаются по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитываются в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определяются по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п.17 ПБУ№15/01).

Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражается в составе прочих доходов и проводится по дате осуществления первого платежа».

Выручка от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относится к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражаются по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Так же к прочим доходам относятся:

- - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- - активы, полученные безвозмездно;

- - поступления в возмещения убытков;
- - прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- - суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- - курсовые разницы;
- - прочие доходы.

К прочим расходам относятся:

- - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- - расходы по возмещению убытков;
- - убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- - суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- - курсовые разницы;
- - прочие расходы.

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете следующим образом:

• плата за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;

• плата за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;

• страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»)

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

Учет кредитов и займов

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п.17 ПБУ №15/01). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

Формирование оценочных резервов и обязательств

Оценочные резервы.

Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;

- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;

- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают постоянные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

Резерв под обеспеченние материальных ценностей

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете. Допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов. Не допускается создание резервов под снижение стоимости материальных ценностей по таким укрупненным группам (видам) материально-производственных запасов, как основные материалы, вспомогательные материалы, готовая продукция, товары, запасы определенного операционного или географического сегмента и т.п.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Оценочные обязательства:

Резерв на оплату отпусков.

. Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

Формирование прочих резервов и фондов:

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создается при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена».

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя» резерв не создается.

Резерв на ремонт основных средств не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Учет за балансовых счетов.

В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с за балансовых счетов производится:

- со счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

Учет расчетов по налогу на прибыль

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»:

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения (ПБУ 18/02). При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;

- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п.19 ПБУ 18/02);

- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

В учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2020 г. внесены дополнения:

1) Приказом от 09.01.2020 г.:
- дополнение п. 3.11.1 3 «Резерв под обесценение финансовых вложений» подпунктами 3.11.1.3.1, 3.11.1.3.2, 3.11.1.3.3
2) Приказом от 30.09.2020 г.
- дополнен подпункт 4.2 «Исчисление налога на прибыль» подпунктом 4.2.19

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В отчетности за 2020 год произведены следующие ретроспективные корректировки.

В бухгалтерском балансе скорректированы данные за 2018, 2019 год, в связи с переносом из состава основных средств в состав запасов стоимости земельного участка.

Информация о суммах корректировок приведена в таблице:

Наименование показателя	**Код строки**	**Сумма до корректировки, тыс. руб.** *(по отчетности прошлого года)*	**Сумма корректировки, тыс. руб.**	**Сумма после корректировки, тыс. руб.**
«Основные средства» (на 31.12.2018)	1150	233 358	-92 257	141 101
«Основные средства» (на 31.12.2019)	1150	265 041	-92 257	172 784
«Запасы» (на 31.12.2018)	1210	6 480 844	+ 92 257	6 573 101
«Запасы» (на 31.12.2019)	1210	11 058 265	+ 92 257	11 150 522

14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Машины и оборудование (кроме офисного)	**Офисное оборудова-ние**	**Производствен-ный и хозяйственный инвентарь**	**Сооружения и передаточные устройства**	**Здания**
По состоянию на 31.12.2018					
Первоначальная стоимость	14 063	4 883	55	3 293	18 267
Накопленная амортизация	2 534	601	55	3 075	7 631
Остаточная стоимость	11 529	4 282	0	218	10 636
По состоянию на 31.12.2019					
Первоначальная стоимость	17 031	4 883	55	3 591	18 267
Накопленная амортизация	6 662	1 095	55	3 171	7 839
Остаточная стоимость	10 369	3 788	0	420	10 428
По состоянию на 31.12.2020	8 108	3 294	-	250	10 219
Первоначальная стоимость	18 081	4 883	(55)	3 591	18 049
Накопленная амортизация	9 973	1 589	55	3 341	7 830
Остаточная стоимость	8 108	3 294	-	250	10 219

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе основных средств Общества учитываются:

- собственные основные средства;
- незавершенные капитальные вложения.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

15. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Прочие внеоборотные активы, в т. ч:	**18 944**	**7 657**	**13 938**
Расходы будущих периодов	16 894	5 861	11 902
Страхование строительно-монтажных рисков	2 050	1 796	2 036

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе прочих внеоборотных активов учтены расходы на страхование строительно-монтажных рисков и расходы будущих периодов со сроком погашения более 12 месяцев.

16. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Запасы, вт.ч.:	**11 725 777**	**11 150 522**	**6 573 101**
сырье, материалы	65	62	383
расходы на страхование ДДУ	4	4	22 247
незавершенное строительство	10 832 945	11 058 199	6 458 214
земельный участок	70 115	92 257	92 257
инвестиционные объекты для передачи дольщикам	46 023	-	-
готовая продукция (объекты недвижимости)	776 628	-	-

В составе запасов учтены затраты на строительство многоквартирных жилых домов, помещения которых подлежат передаче инвесторам/дольщикам.

В составе запасов числится земельный участок, являющийся собственностью Организации. Межевание участка не произведено, так как он относится как к объектам строительства, так и к объектам культурного наследия.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 36 «Жилищного кодекса Российской федерации» № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом.

Земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, согласно пункту 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской федерации» № 189-ФЗ от 29.12.2014 г.

На земельном участке будет производиться строительство пяти многоквартирных домов.

Межевание земельного участка будет произведено после ввода в эксплуатацию всех многоквартирных домов и полной передачи всех объектов недвижимости собственникам, так как ранее ИФНС отказывает в постановке на кадастровый учет земельных участков и прекращении права собственности Организации.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	**1 652 007**	**3 988 767**	**2 348 152**
задолженность покупателей заказчиков	614	792	1 223
задолженность по авансам выданным	496 249	1 146 932	877 531
прочая дебиторская задолженность	61 701	8 921	11 535
Обязательства дольщиков	1 093 443	2 832 124	1 457 863
Прочие оборотные активы, в т.ч.:	**8 893**	**153 188**	**153 476**
Начисленная расчетная выручка	8 893	153 181	153 467
Расходы будущих периодов	-	7	9

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составила 1 652 007 тыс. руб., в т. ч. авансы выданные поставщикам 441 546 тыс. руб., задолженность покупателей (арендная плата и энергоресурсы) 614 тыс. руб., обязательства дольщиков 1 093 443 тыс. руб., задолженность бюджета (переплата по налогу на прибыль) 44 407 тыс. руб.

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. составила 54 703 тыс. руб., в т. ч. авансы выданные поставщикам 54 703 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г. в составе прочие оборотные активы учтена начисленная расчетная 8 893 тыс. руб.

Сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.2020 составляет 2 729 тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС за минусом резерва по сомнительным долгам.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	**1 281 961**	**530 357**	**21 486**
Средства на расчетных счетах	1 281 961	530 357	21 486

В разделе "Денежные потоки от текущих операций" по строке 4129 «прочие платежи» отражены следующие платежи:

	За 2020г.	За 2019 г.
Прочие платежи	**(957 795)**	**(884 584)**
Выплаты комиссий	(5 035)	(14 234)
Оплата госпошлины	(12 236)	(2 072)
Оплата налога на землю	(21 185)	(19 488)
Оплата налога на имущество	(18 492)	(14 811)
Оплата прочих операционных расходов (91 счет)	(15 928)	(24 651)
Возвраты по недвижимости	(102 054)	(18 562)
НДС	(782 856)	(790 766)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные за 2020 и 2019 года указаны без НДС.

19. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Уставный капитал	**414 162**	**414 162**	**414 162**

Величина уставного капитал составляет 414 162 тыс. руб. (полностью оплачен и разделен на 207 081 085 обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 2,00 руб. каждая).

Структура уставного капитала: Обыкновенные акции в количестве 207 081 085 штук, привилегированные акции отсутствуют.

Основными акционерами Общества по состоянию на 31.12.2020г. являются:

- БЕВАКЕЛ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 24,8000%;
- НОМАРСИКО ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 23,986%;
- СВИРЕТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 24,863%;
- ЭИСАНОКО ВЕНЧУРС ЛИМИТЕД - доля участия в уставном капитале 26,345%.

Добавочный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Добавочный капитал	**76 934**	**76 934**	**76 934**

Добавочный капитал сформирован в результате размещения обыкновенных именных бездокументарных акций среди акционеров Общества, по цене свыше номинальной.

Резервный капитал

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Резервный капитал	**30**	**30**	**30**

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Нераспределенная прибыль	**1 022 927**	**(589 080)**	**(317 882)**

По результатам деятельности за 2020год Обществом получена чистая прибыль в сумме 1 612 008 тыс. руб. от передачи дольщикам объектов строительства по договорам долевого участия и реализации недвижимости.

Расчет базовой прибыли (убытка) на акцию по состоянию на 31.12.2020 (строка 2900 Отчета о финансовых результатах), тыс.руб.:

№ п/п	Наименование показателей	2020 год	2019 год
1	Прибыль (убыток) отчетного периода (строка 2400 ОФР), тыс. руб.	1 612 008	(271 198)
2	Сумма дивидендов по привилегированным акциям, начисленным за отчетный период	0	0
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, штук	207 081 085	207 081 085
4	Базовая прибыль (убыток) на акцию ((п.1 - п.2)/п.3*1000), тыс.руб./акцию	0,0078	(0,0013)

20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч:	**4 267 481**	**477 060**	**2 143 334**
Займы, предоставленные юр. лицами			
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	2 306 428	-	1 898 569
ООО «Золотая звезда»	1 588 261	477 060	244 765
Кредиты, предоставленные юр. лицами			
ПАО «Сбербанк»	372 792		

Краткосрочные

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Заемные средства, в т.ч:	-	**2 102 499**	-
Займы, предоставленные юр. лицами			
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	-	2 102 499	-

Общая сумма займов, полученных в 2020 г., составила 2 270 775 тыс. руб.

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2020 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	1 631 435	674 993	12,5	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	988 747	46 528	8,25	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	300 000	5 712	6,5	31.05.2025
ООО «Золотая звезда»	245 314	1 961	6,25	31.05.2025
ПАО «Сбербанк»	372 618	173	4,25	14.10.2023
Итого:	3 538 114	729 367		

21. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

	За 2020г.	За 2019г.
Налог на прибыль	403 282	-

По итогам работы за 2020 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 2 015 290 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 255 277 тыс. руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового обязательства (ПНО), а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль

	За 2020 г.
Изменение отложенного налогового актива (740 028 х 20%)	**148 006**
Внеоборотные активы	(47)
Основные средства	66
Оценочные обязательства	22
Расходы будущих периодов	(152 324)
Резерв по сомнительным долгам	546
Товары	934
Расходы будущих периодов по резервам	3 074
Дебиторская задолженность	(636)
Материалы	2
Резерв на отпуска	357

Другие налоги

	За 2020	За 2019	За 2018
Налог на имущество	19 297	16 076	22 264
Пени по налогу на имущество	-	151	-
Налог на добавленную стоимость	-96 550	16 076	-9 655
Налог на доходы физических лиц	670	1 848	1 750
Страховые взносы	1 463	4 083	3 971
Земельный налог	21 185	21 185	14 397

22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	По состоянию на 31.12.2020	По состоянию на 31.12.2019	По состоянию на 31.12.2018
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	**1 645 747**	**2 051 202**	**1 073 448**
задолженность поставщикам и подрядчикам	705 284	361 696	428 592
задолженность по авансам полученным	109 186	951	968
расчеты по налогам и взносам	13 818	9 858	6 814
задолженность по расчетам с дольщиками	817 459	1 098 745	-
прочая		579 952	-

Прочие обязательства, в т.ч.:	**8 902 609**	**12 877 651**	**6 417 840**
задолженность по целевому финансированию от дольщиков	8 200 062	9 531 744	3 236 306
авансы, полученные по договорам ДДУ	-	41 232	574 563
задолженность по расчетам с дольщиками	319 916	2 266 400	1 457 864
кредиторская задолженность по промежуточным выполненным этапам	382 631	672 323	-
прочая	-	365 952	1 149 108

По состоянию на 31.12.2020г. в составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражены: задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 2 218 457 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г. в составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены: задолженность по обязательствам по договорам долевого участия 7 118 980 тыс. руб., задолженность перед Департаментом городского имущества города Москвы (за снятие запрета на строительство перед Департаментом городского имущества города Москвы) в размере 183 285 тыс. руб., задолженность перед поставщиками и подрядчиками 521 999 тыс. руб., задолженность по авансам полученным в размере 109 186 тыс., руб. и задолженность перед поставщиками и подрядчиками по выполненным этапам незавершенных работ в размере 382 631 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

23. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2020	**За 2019**
Выручка, в т.ч.:	**3 969 516**	**682 827**
Услуги заказчика-застройщика (ФЗ3 по ДДУ), расчетная выручка	444 115	682 827
Услуги заказчика-застройщика (ФЗ3 по ДДУ), экономия по договорам ДДУ	2 157 760	-
Реализация недвижимости по договорам купли продажи	1 367 641	-

Основными покупателями Общества, на долю которых приходится существенный объем общей выручки:

-Физические лица, с которыми заключаются договоры долевого участия.

24. СЕБЕСТОИМОСТЬ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2020	**За 2019**
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	**(1 170 804)**	**(678 511)**
Агентские вознаграждения	(325 403)	(439 034)
Аренда техники и оборудования		
Амортизация производственных ОС	(71)	(110)
Государственная пошлина	(992)	(2 843)
Банковские услуги	(30 399)	(42 454)
Информационно-консультационные услуги	(4 000)	(425)

	За 2020	За 2019
Налоги, относимые на себестоимость	(62 491)	(84 077)
Оплата труда	(6)	-
Прочие коммерческие расходы	(38)	-
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(18 197)	(33 426)
Эксплуатационные расходы	(9 833)	
Расходы на рекламу	(124)	(279)
Страхование ДДУ	(4 995)	(75 863)
Страховые взносы с оплаты труда	(2)	
Себестоимость объектов недвижимости	(714 253)	-
Коммерческие расходы (стр. 2210), в т.ч.	**(385 636)**	
Агентские вознаграждения	(267 466)	
Банковские услуги	(28 597)	
Налоги, относимые на себестоимость	(51 116))	
Амортизация производственных ОС	(11)	
Государственная пошлина	(11 106)	
Информационно-консультационные услуги	(10 003)	
Прочие коммерческие расходы	(188)	
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(13 174)	
Расходы на рекламу	(34)	
Эксплуатационные расходы	(3 941)	
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	**(16 244)**	**(48 803)**
Амортизация ОС, используемых для управления	(1 357)	(1 358)
Аренда прочих активов	(10 941)	(308)
Налоги, относимые на себестоимость	(1 702)	
Аудиторские услуги	(632)	(354)
Информационно-консультационные услуги	(227)	(367)
Оплата труда	(728)	(712)
Программное обеспечение	(30)	(31)
Прочие коммерческие расходы	-	(382)
Прочие расходы на персонал	(44)	-
Прочие расходы (по норме)	-	(18)
Списание материалов	(3)	
Прочие хозяйственные расходы	(326)	-
Страхование от НС на производстве и ПЗ	(1)	(2)
Страховые взносы с оплаты труда	(201)	(218)
Услуги по управлению организацией	-	(45 000)
Услуги стационарной связи	(52)	(53)

По состоянию на 31.12.2020 г. прочие затраты по строке 5650 составили 1 570 374 тыс. руб., из которых существенные :себестоимость объектов недвижимости в сумме 714 253 тыс. руб., агентское вознаграждение в сумме 592 869 тыс. руб., налоги, относимые на себестоимость в сумме 113 607 тыс. руб.

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

25. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2020	За 2019
Прочие доходы, в т.ч.	**35 349**	**41 676**
Доходы от реализации услуг (сдача в аренду недвижимого имущества и оборудования)	10 434	14 205
Доходы по расторжению пасв и инвестиционных договоров (корректировка расчетной выручки прошлого периода при расторжении ДДУ)	-	-
Проценты к получению	15 953	
Прочие доходы в т.ч.		
Доходы по хранению средств на р/с	-	25 065
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	-	215
Доходы, полученные от штрафов, пеней, неустоек	7 353	2 064
Доходы, от списания кредиторской задолженности	92	120

Доходы по демонтажу и разборке ОС	765	
Прочие внереализационные доходы (расходы) в т.ч.	752	7
доходы прочие, не учитываемые в целях налогообложения	235	
доходы прочие, учитываемые в целях налогообложения	517	
Прочие расходы	**(416 891)**	**(335 693)**
Проценты к уплате	(293 552)	(247 372)
Расходы по реализации услуг	(11 504)	(28 372)
Прочие расходы в т.ч.		
перерасход по ДДУ	(38 090)	-
государственная пошлина,	(85)	(4)
налог на имущество,	(19 297)	(16 076)
налог на землю,	(21 185)	(21 185)
банковские услуги,	(5 159)	(18 425)
прочие расходы, не учитываемые в целях налогообложения		(1 017)
прочие расходы, учитываемые в целях налогообложения		(1 084)
Расходы на получение кредитов	(1 783)	(782)
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	(2 728)	-
Списание выделенного НДС на прочие расходы	(23)	(17)
штрафы и пени	(3 613)	(1 155)
прибыль прошлых лет		(204)

26. РАСКРЫТИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

	Сумма	
Обязательства участников договора по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей	1 093 444	Все платежи внесены в срок
Обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после завершения долевого строительства	6 406 018	
Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства	отсутствуют	
Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства	3 086 679	
Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога	8 656 589	
Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства признания застройщиком выручки от продажи квартир	773 527	

27. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

2.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	143409, область Московская, город Красногорск, улица Светлая, дом 3 А, строение 2, помещение 27	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
3.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	129345, Москва, ул. Тайнинская, домовл. 9, стр. 7а	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
4.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	
5.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
6.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Белоостровская 28»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.11	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50, литер А, пом. 33-Н, каб. 12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
8.	Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»	196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 115, литер А, комната 435	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	195067, Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, д. 27, корп. 2, литера Б	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

10.	Пожидаева Анна Вячеславовна	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
11.	Лопатченко Инна Михайловна	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	
12.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 5.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
13.	Кащеев Игорь Николаевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
14.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.15	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
15.	Косолапов Илья Викторович	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
16.	Акционерное общество «Новатор»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 6.25	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
17.	Акционерное общество «Центральное управление недвижимости»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.18	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

18.	Весенев Виктор Юрьевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
19.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.07	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
21.	Берлович Максим Сергеевич	-	Лицо является членом Совета директоров общества	30.09.2020	-
22.	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.07	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
23.	Акционерное общество «Управление свайных работ «Нулевик»	197227, Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, литер А, пом. 49Н, комн. 21	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
24.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 7.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 0.09	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

26.	Акционерное общество «Электронстрой»	197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 18, литера А, пом. 130Н, офис 5-130	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
27.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 2.34	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
28.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 3.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
29.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, эт./пом. 2/31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	127247, город Москва, шоссе Дмитровское, дом 107, строение 3, эт 1, пом I, ком 1-6	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	143408, Московская обл., г. Красногорск, б-р Космонавтов, д. 8, пом. 46	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп. 9, этаж 17, комн. 1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	12.02.2020	-

34.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	127051, Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	30.12.2020	-
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.06	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговая палата»	194017, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 50	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
37.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	197348, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ БОГАТЫРСКИЙ, ДОМ 3, КОРПУС 3 СТР1, КАБИНЕТ 16.02	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	03.11.2020	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	143408, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 4.01	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 9.16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

42.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	31.01.2020	-
43.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, каб. 3.23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Летний сад»	143409, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, пом. 12	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	0,000026%
46.	Щекочихин Роман Иванович	-	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
47.			Лицо исполняет функции единоличного исполнительного органа общества	01.02.2019	-
48.	Закрытое акционерное общество «Арт-Бизнес-ТВ»	123056, город Москва, улица Бретская 2-я, дом 43, строение 4, эт. 4 кабинет 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
49.	Акционерное общество «Комплект»	113114, город Москва, улица Летниковская, д. 4	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-

50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»		Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	01.02.2019	-
52.	Акционерное общество «Лидер-Инвест»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
53.	Общество с ограниченной ответственностью «Самаринская»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 24	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Покровский»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Серпуховской вал»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-3»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
	Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/1-8	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-4»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

65.	Общество с ограниченной ответственностью «Абрамцевская 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Академика Капицы 32»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
67.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Вешняковская 18»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Демьяна Бедного 15»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Ленинский 154»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

73.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/30	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
75.	Общество с ограниченной ответственностью «Софьи Ковалевской 20»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
77.	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрициуса 18»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Федора Полетаева 15»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Чертановская 59»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Мишина»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

81.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/34	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
82.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
84.	Общество с ограниченной ответственностью «Мурановская 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорная 28»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/33	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
86.	Общество с ограниченной ответственностью «Нижнелихоборский 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Россошанская 3А»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

89.	Общество с ограниченной ответственностью «Шипиловская 58»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/26	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж 17, комн. 16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
91.	Общество с ограниченной ответственностью «Кавказский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
92.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
93.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
94.	Общество с ограниченной ответственностью «Яна Райниса Плюс»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9, этаж/комн. 17/16	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
95.	Акционерное общество «Московский бизнес инкубатор»	115432, Москва, пр. Андропова, д. 18, корп. 9	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
96.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	Арх. Макариу III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-

97.	ETALON GROUP LIMITED (ЭТАЛОН ГРУП ЛИМИТЕД)	Арх. Макариу III, 2-4, КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9-й этаж, 1065, Никосия, Кипр	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	19.02.2019	-
98.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 309	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	21.06.2019	-
99.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А, кабинет 2.22	Лицо принадлежит к той же группе лиц, что и общество	26.07.2019	-
100.	Пожидаев Михаил Юрьевич	-	Лицо является членом Совета директоров Общества	30.09.2020	-
101.	Бевакел Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	24,8 %
102.	Номарсико Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	23,986%
103.	Свирет Холдингс Лимитед	АРХ. МАКАРИУ III, 2-4 КЭПИТАЛ ЦЕНТЕР, 9-ЫЙ ЭТАЖ, 1065 НИКОСИЯ, КИПР	Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	24,863 %

104.	Эйсаноко Венчурс лимитед		Лицо имеет право распоряжаться более 20 % акций, составляющих уставный капитал общества	29.06.2012	26,345%

Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование организации	Услуга	Доходы тыс. руб.	Расходы тыс. руб.
ООО «Эталон-Инвест»	Агентские услуги		593 958
	Сопровождение деятельности застройщика		270 625
	Аренда помещения	3 695	
ООО «ЭталонПроект»	Проектные работы		20 315
	Аренда помещения	835 646	
АО «Электронстрой»	Услуги СМР		715
АО «ГК Эталон»	Услуги по предоставлению товарных знаков		10 941
ООО «Специализированный застройщик ЛС-Риэлти»	Аренда помещения	75	
АО «Комплект»	Аренда помещения	102	
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	Коммунальные услуги	-	13 763

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет 415 тыс. руб. в т.ч. НДС (20%):

Организация	Сумма тыс.руб.
ООО «Эталон-Инвест»	305
АО «Комплект»	102
ООО «Специализированный застройщик ЛС-Риэлти»	8
Итого	**415**

По состоянию на 31.12.2020г. сумма кредиторской задолженности общества перед связанными сторонами за услуги составляет 447 284 тыс. руб. в т.ч. НДС (20%), по займам полученным и процентам начисленным в сумме 3 894 689 тыс. руб.

Организация	Сумма тыс. руб.
ООО «Эталон-Инвест»	424 070
ООО «ЭталонПроект»	8 912
АО «ГК Эталон»	13 129
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»	2 306 428
ООО «Золотая звезда»	1 588 261
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	1 173
Итого	**4 341 973**

Информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование показателя	за 2020г. тыс. руб	за 2019г. тыс. руб.

Поступления – всего, в том числе:	**2 227 208**	**196 173**
ООО «Золотая звезда»	1 891 191	188 853
ООО «Эталон-Инвест»	334 697	7 106
АО «Комплект»	41	139
ООО «Специализированный застройщик ДС-Риэлти»	98	75
ООО «ЭталонПроект»	1 181	
Платежи всего, в том числе:	**1 761 730**	**980 298**
ООО «Золотая звезда»	869 367	
АО «ГК Эталон»	12 023	48 031
ООО «Эталон-Инвест»	840 132	837 257
АО «Электростройэ»	888	862
ООО «ЭталонПроект»	39 320	94 148
ООО «Управление и эксплуатации «Эталон»	15 342	-

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировался. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не осуществлялось.

Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2020 года у Компании отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и непрямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Компании.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	Величина выплат в 2020	**Величина выплат в 2019**	**Величина выплат в 2018**
Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)	**799**	**826**	**792**
Заработная плата, вкл. премии	579	583	559
Оплата отпусков	48	48	47
Страховые взносы	172	195	186
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):	Не производились	Не производились	Не производились

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу. В 2020г. выплаты совету директоров и ревизионной комиссии не производились.

28. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	За 2020	**За 2019**
Оценочные обязательства	22 967	2 202
Резерв на оплату отпусков	6	1 202
Прочие оценочные обязательства	3 094	1 000
Резерв на перенесенные работы	19 867	-

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

Условные обязательства

В 2020 году Обществом не выдавались обеспечения в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

29. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

На 31.12.2020 г. общая сумма выданных обеспечений по договорам долевого участия составляет 9 337 437 тыс. руб. По договору залога имущественных прав №4703/К-2 от 27.11.2020 г. с ПАО Сбербанк переданы в залог имущество с учетом залогового дисконта 40% на общую сумму 3 725 706 тыс. руб. По договору ипотеки №4703/2 от 17.02.2020 г. переданы в залог земельный участок и нежилые помещения на общую сумму 8 656 589 тыс. руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице №8.

30. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2020 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово–хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

31. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

В 2020 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная вспышкой коронавируса и другими факторами, такими как резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Указанные обстоятельства могут оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Оценить влияние развивающихся событий на дату составления отчетности не представляется возможным. Однако Общество не ожидает существенных отрицательных последствий и имеет устойчивое финансовое положение. В целом хозяйственная деятельность организации не подвержена потенциально существенным рискам.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкая
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкая
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

33. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Общество не выделяет отчетные сегменты, по которым имеется необходимость раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

34. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.
В 2020 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Генеральный директор Щекочихин Р.И.

«15» февраля 2021 г.

Форма по КНД 1167002

Подтверждение даты отправки

АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **01.03.2021** в **16.48.28** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

NO_BUHOTCH_7717_7717_7717020902771701001_20210301_c309f2fa-c8d2-48df-8040-dc51ecdacde1,

NO_BUHPZ_7717_7717_7717020902771701001_c309f2fa-c8d2-48df-8040-dc51ecdacde1_20210301_88706eb2-4c61-4d4b-b523-cd2edb3902fd,

NO_BUHAZ_7717_7717_7717020902771701001_c309f2fa-c8d2-48df-8040-dc51ecdacde1_20210301_0bce55b5-3793-4542-b0f4-18a0883f58ea.

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН", 7717020902-771701001.

Информация о документе:

Формы №1-6 Бухгалтерская отчетность; первичный; за 2020 год.

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕРЕБРЯНЫЙ ФОНТАН", 7717020902/771701001.

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1ВМ-1ВМ-7717020902-771701001

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

7717, ИФНС России № 17 по г.Москве.

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

7717

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Документ подписан электронной подписью и получен через АО «ПФ «СКБ Контур» 01.03.2021 в 16:48
АО «ПФ «СКБ Контур»
Сертификат: 92fe4cb440a81717179e58d273306b5063181ea8
Действует с 03.09.2020 до 03.09.2021