



ООО

**«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»**

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам, Совету директоров  
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» по состоянию на «31» декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в

разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 4 «Информация применимости допущения непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что Общество на 31.12.2021 г. имеет отрицательные чистые активы 52 131 тыс. руб. и чистые активы меньше уставного капитала на 52 153 тыс. руб. Согласно Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 4, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

#### **Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица

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

Члены совета директоров аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики,



обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (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 руководством и членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Агаркоба Юлия Анатольевна, ОГРНЗ 21206005918  
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Гущина Елена Анатольевна, ОГРНЗ 22006133458

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

«25» марта 2022 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28.01.2003г. и присвоен государственный регистрационный номер 1037739259623.

Местонахождение: 111024, г. Москва, Душинская ул., д. 7, стр. 1, эт/ч каб. 1/113

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b>	по ОКПО	<b>00346282</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722002722</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, эт/ч каб. 1/113</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т.1	Основные средства	1150	10 743	93 889	141 076
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	-	3 532	18 989
	Машины и оборудование	11502	-	4 229	6 438
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	-	70	113
	Строительство объектов основных средств	11504	10 701	85 716	115 158
	Другие виды основных средств	11505	42	342	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
т.14	Отложенные налоговые активы	1180	73 407	9 831	28
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	-	2	3
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11802	7	4	3
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11803	53	241	22
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	7 224	7 224	-
	ОНА по прочим расходам	11805	15 286	2 360	-
	ОНА по убыткам прошлых лет	11806	50 837	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-

	Итого по разделу I	1100	84 150	100 720	141 104
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
т.2	Запасы	1210	3 753 295	1 267 011	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	258	258	-
	Затраты на строительство и проектирование	12102	3 753 037	1 266 753	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	312	22	23
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	312	22	23
т.3	Дебиторская задолженность	1230	374 644	151 868	43 571
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	430	565	37 465
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	32	37	1 343
	Расчеты по налогам и сборам	12303	9 901	7 443	2 393
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	63	156	161
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	364 169	142 683	2 155
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12306	49	984	49
т.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 500 000	2 509 500	7 000
	в том числе:				
	Предоставленные залоги	12401	2 500 000	2 500 000	-
	Депозитные счета	12402	-	9 500	7 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 171	113	2 425
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	19 171	113	2 425
т.5	Прочие оборотные активы	1260	10	84	225
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	4	4	-
	Расходы будущих периодов	12602	6	80	225
	Итого по разделу II	1200	6 647 432	3 928 597	53 244
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 731 582	4 032 317	194 349



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	22	22	22
	в том числе:				
	Обыкновенные акции	13101	22	22	22
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	(15 583)	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	24	4 848
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	-	24	4 848
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	324	324	324
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(52 477)	120 335	147 442
	Итого по разделу III	1300	(52 131)	105 122	152 636
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т.6	Заемные средства	1410	5 753 281	2 784 667	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	5 676 852	2 700 000	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	76 429	84 667	-
т.15	Отложенные налоговые обязательства	1420	22 780	2 407	541
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	-	47	520
	ОНО по прочим расходам	14202	22 780	2 360	21
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 776 061	2 787 071	541
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т.7	Заемные средства	1510	162 516	559 475	40 665
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	121 205	547 526	40 517
	Проценты по краткосрочным займам	15102	41 311	11 949	148
т.8	Кредиторская задолженность	1520	845 099	580 631	507
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	10 875	85 058	352
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	39	48	24
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	-	131
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	834 185	495 525	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.9	Оценочные обязательства	1540	37	18	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	37	18	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 007 652	1 140 124	41 172
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 731 582	4 032 317	194 349

Руководитель



Николаев Юрий Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b>	по ОКПО	00346282		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7722002722		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
т.10	Выручка	2110	7	6
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7	6
т.11	Коммерческие расходы	2210	(294 403)	(48 633)
т.12	Управленческие расходы	2220	(2 598)	(5 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(296 994)	(53 839)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
т.13	Проценты к получению	2320	194 320	140 542
т.13	Проценты к уплате	2330	(108 205)	(121 592)
т.13	Прочие доходы	2340	2 444	-
	в том числе:			
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23401	97	-
	Прочие внереализационные доходы	23402	2 347	-
т.13	Прочие расходы	2350	(7 604)	(4 979)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(46)	(45)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(1 055)	(12)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(2 549)	(4 922)
	Расходы на ликвидацию основных средств	23504	(3 954)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(216 039)	(39 868)
	Налог на прибыль	2410	43 203	7 938
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	43 203	7 938
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(172 836)	(31 930)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(172 836)	(31 930)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Юрий  
Езикович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

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

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
00346282		
7722002722		
71.12.2		
12267	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	22	-	4 848	324	147 442	152 636
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	(15 583)	-	-	-	(15 583)
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	-	-	-	-	-	-
выкуп собственных акций	3217	-	(15 583)	-	-	-	(15 583)
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(31 931)	(31 931)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(31 931)	(31 931)
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	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	(4 824)	-	4 824	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	22	(15 583)	24	324	120 335	105 122
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	15 583	(24)	-	(172 812)	(157 253)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(172 812)	-
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	(24)	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
продажа собственных акций	3345	-	15 583	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	22	-	-	324	(52 477)	(52 131)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	(52 131)	105 121	152 635



Руководитель Николаев Юрий Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНОКАЗАРМЕННАЯ 15"</b>		<b>00346282</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7722002722</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	699	301
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	11	301
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	688	-
Платежи - всего	4120	(2 541 672)	(707 123)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 293 236)	(561 686)
в связи с оплатой труда работников	4122	(743)	(2 611)
процентов по долговым обязательствам	4123	(160 004)	(24 368)
налога на прибыль организаций	4124	(2 484)	(4 968)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(85 205)	(113 490)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 540 973)	(706 822)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	(2 700 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(2 500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(200 000)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(2 700 000)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	6 272 076	3 407 009
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 272 076	3 407 009
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	(3 721 546)	-
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	(3 721 546)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 550 530	3 407 009
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	9 557	187
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	9 613	9 426
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	19 170	9 613
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Николаев Юрий Викторович**

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



АО «Специализированный  
застройщик «Красноказарменная 15»  
111024, г. Москва, ул. Душинская, д. 7,  
стр. 1, эт/ч каб. 1/113

ОКПО 00346282 ОГРН 1037739259623  
ИНН 7722002722 КПП 772201001

**Пояснения**  
**к годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год**  
**Акционерного Общества «Специализированный застройщик**  
**«Красноказарменная 15»**

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Красноказарменная, 15» (далее – Общество) составлена в соответствии с нормативными документами:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- Указаниями об формах бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;
- иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;
- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского учета и налогового учета.

**1. Сведения об акционерном обществе**

Полное наименование общества: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»;

*Юридический адрес:* 111024, г. Москва, ул. Душинская, д.7 стр.1, эт/ч. каб.1/113

*Фактический адрес:* 111024, г. Москва, ул. Душинская, д.7 стр.1, эт/ч. каб.1/113

*Дата и место регистрации:*

ЗАО «Хлебозавод №12» зарегистрировано Московской Регистрационной палатой 25.05.1994 г., свидетельство о регистрации № 32065-РП.

06.09.2019г. переименовано в АО «Хлебозавод №12»

28.06.2020г. АО «Хлебозавод №12» переименовано в АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 772200722

Код причины постановки на учет (КПП): 772200021

Общество поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 30.05.1994г.;

*Основной вид деятельности по ОКВЭД:*

76.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

*Реестродержатель:* АО ВТБ Регистратор. Сайт [www.vtbreg.ru](http://www.vtbreg.ru)

*Сведения о лицензиях:* Лицензия ВХ-01 008259 ПЕРЕОФОРМ от 24.01.2017 г. Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия - Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности. Наименование лицензирующего органа: Межрегиональное технологическое управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

*Среднесписочная численность* за 2021 год составила 1 человек

Исполнительный орган - Генеральный директор Николаев Юрий Владимирович. Протокол заседания Совета директоров ЗАО «Хлебозавод № 12» от 13.07.2019г. Приказ б/н от 16.09.2019г

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

С 01 июля 2020 года ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» по договору № Д968946/20 от 01.07.2020 года.

*Совет директоров:*

- Демидова Яна Владимировна
- Стрункин Владимир Яковлевич
- Петрова Оксана Юрьевна
- Литовская Станислава Олеговна
- Алешин Анатолий Андреевич

*Уставный капитал* предприятия - 21 811, 00 руб. и состоит из обыкновенных именных бездокументарных акций. Уставный капитал Общества оплачен полностью

В 2021 году был осуществлен выкуп акций АО «Специализированный застройщик Красноказарменная 15» у физических лиц в количестве 65 шт. на 15 583,17 тыс. руб.

Структура Уставного капитала АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» на 31.12.2021 года следующая:

ПИК-Инвестпроект ООО	21 664 акций	99,326%
Собственные	147 акций	0,674%

ИТОГО:	21 811 акций	100 %
--------	--------------	-------

В 2021 году филиалов и представительств Общество не имело.

В 2021 году Общество реорганизации не подвергалось, в совместной деятельности не участвовало.

Влияние пандемия COVID-19 на экономику общества в стоимостном выражении оценить не представляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на деятельность организации.

*Аудитор АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»*  
 Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год в соответствии с правовыми актами РФ (ст. 86 ФЗ «Об акционерных обществах») осуществляет аудиторская организация ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг" ИНН 7714176877.

*Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс. рублей.*

*Расчеты в иностранной валюте Обществом не производились*

## ***2. Характер и содержание бухгалтерской отчетности организации***

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

Состав бухгалтерской отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Отчетным периодом является период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

## ***3. Сведения об учетной политике***

Учетная политика АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15», утвержденная Приказом № 1УП от 31.12.2020 г., разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым Кодексом РФ, ФЗ № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России № 34н от 29.07.1998 г. (в последней редакции) и Положениями по БУ (ПБУ 1-24), утвержденными Минфином РФ.



В 2021 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № 1УП от 31.12.2020 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

*Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:*

- Активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

В 2021 году Общество не использовало право досрочного применения новых ФСБУ «Основные средства», «Капитальные вложения», «Аренда».

В связи с вступлением в силу с 2022 года новых ФСБУ учетная политика Общества будет применяться с 1 января 2022 года в новой редакции.

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов.

### ***1.1. Рабочий план счетов.***

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

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

## **1.2. Первичные учетные документы.**

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

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

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

## **1.3. Регистры бухгалтерского учета.**

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

## **1.4. Порядок организация документооборота.**

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

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

## **1.5. Организация бухгалтерской службы.**

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2012г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Обработка бухгалтерской информации осуществляется автоматизировано с применением программного продукта «1С Бухгалтерия», расчет заработной платы осуществляется с применением ПП «1С Зарплата и управление персоналом».

Принятые при формировании учетной политики АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» способы ведения бухгалтерского учета по конкретным активам и обязательствам, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, раскрыты в соответствующих разделах настоящих Пояснений. Уровень существенности - 5%

## **1.6. Формы и порядок составления отчетности.**

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

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

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

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

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

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

## **1.7. Денежные средства и эквиваленты.**

В соответствии ПБУ\_23/2011 п.5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

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

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

## **1.8. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств.**

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

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34п и Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация объектов основных средств проводится ежегодно в срок не ранее 1 октября отчетного года. Плановые инвентаризации активов проводятся ежегодно по состоянию на дату, определяемую Обществом самостоятельно, но не ранее 1 октября. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

Общество не применяет досрочно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (п. 48 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 N 204н)

Малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе запасов в прежнем порядке, с учетом положений ПБУ 06/01.

## **1.9. Оценка существенности показателей.**

Для целей отражения в отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (статьи баланса) за отчетный период составляет пять процентов (5%) (п. 11 ПБУ 4/99).

Существенные показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях, необходимые для оценки финансового положения или финансового результата деятельности предприятия представляются в отчетности обособленно и раскрываются в пояснениях.

## **2. Учет основных средств.**

### **2.1. Общие положения.**

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.



## **2.2. Принятие к учету.**

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

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

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ\_6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.

## **3. Нематериальные активы.**

### **3.1. Общие положения.**

Учет НМА Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного Приказом Минфина РФ № 153н от 27.12.2007г. Начиная с 2021 года при учете данных объектов применяются СГС «Нематериальные активы» утвержденный Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 181н

### **3.2. Оценка нематериальных активов.**

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

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

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

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

## **4. Материально-производственные запасы.**

### **4.1 Общие положения.**

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

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

Общество классифицирует МПЗ на следующие категории:

- Сырье и материалы, в т.ч. оборачиваемые;
- Спецодежда и спецоснастка;

- Готовая продукция и товары для перепродажи;
- Полуфабрикаты покупные.

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

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

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

#### **4.2. Учет материалов.**

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств (п.4 ПБУ\_6/01), и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

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

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

### **5. Финансовые вложения.**

#### **5.1. Основные положения.**

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше 3-х месяцев;



- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и пр.;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ\_19/02.

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

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

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

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

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

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ\_9/99 и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

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

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

## **5.2. Оценка финансовых вложений.**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

## **5.3. Учет выбытия финансовых вложений.**

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете Общества на дату прекращения действия условий признания активов в качестве финансовых вложений, в соответствии с п.2 ПБУ\_19/02.

## **6. Учет расходов по заемным средствам.**

### **6.1. Общие положения.**

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

## **6.2. Порядок учета расходов по заемным средствам.**

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В случае если, согласно условиям заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

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

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

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

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

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

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

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

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

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

## **7. Учет поступления и использования инвестируемых средств.**

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества,

полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

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

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

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

## **8. Расходы по инвестиционной деятельности.**

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 субсчет «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

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

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;
- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;
- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по



договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

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

- затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;

- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- взносы в компенсационный фонд;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- прочие затраты на строительство

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

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

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

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

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону «микрорайонные затраты), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах

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

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

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

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

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

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

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

затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);

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

затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);

затраты на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

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

затраты по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);



Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

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

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП».

## **9. Формирования стоимости объектов ИДП**

### **9.1. Расчет стоимости объектов ИДП**

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

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

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

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

## **9.2. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости**

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

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.2 «НДС себестоимости ДДУ» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП», относятся также на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП», по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы в прошлых отчетных периодах, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы» на статью «Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости». НДС по указанным

расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы в прошлых отчетных периодах, относится на счет 91.02 «Прочие расходы» на статью «Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

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

### ***9.3. Определение финансового результата по объектам недвижимости при их передаче Инвесторам, Соинвесторам, Участникам долевого строительства.***

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

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

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



## ***10. НДС с расходов по инвестиционной деятельности***

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

Сумма НДС, накопленного на счете 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

По итогам распределения НДС по видам недвижимости, сумма налога списывается со счета 19.36.2 «НДС затрат по видам ИДП» на счет 19.36.3 «НДС затрат по видам объектов недвижимости».

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

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

## ***11. Оценочные значения.***

### ***11.1. Резерв по сомнительным долгам***

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

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

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

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

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

Задолженность с высокой вероятностью погашения не резервируется.

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

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

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

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

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

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

Начисление резерва оформляется бухгалтерской справкой.

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

## ***11.2. Резерв под снижение стоимости МПЗ***

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

Резерв под снижение стоимости запасов создается при снижении стоимости материалов, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции, незавершенного производства, долгосрочных активов к продаже.

Резерв создается по каждой единице Запасов.

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

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

Резерв под обесценение запасов создается исходя из чистой стоимости продажи - рыночной стоимости за минусом расходов на продажу в отношении запасов со сроком нахождения на складе свыше 365 дней. При продаже обесцененных запасов резерв восстанавливается проводкой Д 14 - К 90.02 (п. п. 30, 31 ФСБУ 5/2019).

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

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

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

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

Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется:

по результатам инвентаризации имущества не реже чем один раз на конец отчетного года - в отношении сумм резерва по неликвидным Запасам;

ежеквартально на основании оценки не востребовавшихся Запасов - в отношении сумм резерва по не востребовавшимся Запасам.

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

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

### ***11.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.***

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость,



ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

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

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

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

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

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

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

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

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

#### ***11.4. Оценочное обязательство на оплату отпусков***

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

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

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

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

$$P = И - Н$$

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

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

$$И = Д \times СЗ$$

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

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

$$Н = И_{пм} - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Pсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Pсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Pсвн)*:

$$P_{св} = P_{сви} - P_{свн}$$

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

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

Показатель (Pсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$P_{сви} = И * Тсв,$$

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

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма восстановленного оценочного обязательства относится на прочие доходы

## ***12. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт***

### ***12.1. Общие положения***

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

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

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

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

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



### ***12.2. Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***12.3. Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание***

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

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

### ***12.4. Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание***

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

### ***12.5. Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание***

Перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности проводится инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание, в ходе которой проверяется правильность создания оценочного обязательства, расчета зарезервированных сумм и фактически произведенных расходов, под которые сформировано оценочное обязательство.

В ходе инвентаризации:

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

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

### **13. Оценочные обязательства по объектам ИДП**

#### **13.1. Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП**

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ\_8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **13.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ**

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

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

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

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**Ор**) формируется как разница между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП (**ИС<sub>СКБ(Б)</sub>**) и фактической стоимостью объекта СКБ (**ИС<sub>СКБ</sub>**), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_p = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

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

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96.38 «Резервы ИДП» по виду объекта ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом затрат 38 «Плановые расходы ИДП» по виду объекту ИДП - СКБ.

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

Списание оценочного обязательства по расходам на создание объекта социально-культурной инфраструктуры осуществляется в размере фактических расходов, накопленных в бухгалтерском учете Общества за текущий период по виду объекта СКБ.

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

### **14. Доходы.**

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;



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

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

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

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

#### **14.1 Прочие доходы**

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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

В соответствии с п.7 ПБУ\_9/99 прочими доходами Общества являются:

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

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

## **15. Расходы.**

### **15.1 Расходы по обычным видам деятельности.**

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

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

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

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

### **15.2 Расходы, связанные с основным производством.**

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

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

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

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

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

документам, подтверждающих состав затрат, необходимый для производства продукции, оказания услуг, выполнения работ.

### **15.3 Общехозяйственные расходы**

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

### **15.4 Коммерческие расходы**

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

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

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

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Расходы на продажу» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

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

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

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

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

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

### **15.5 Незавершенное производство**

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

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

Остаток НЗП в денежном выражении оценивается по прямым затратам (п. п. 23, 27 ФСБУ 5/2019).

### **15.6 Прочие расходы**

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

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО);
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;



- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- иные аналогичные расходы.

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

##### Комментарии к Бухгалтерскому балансу

##### Внеоборотные активы

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

Табл.1

Вид (группа) ОС	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Здания и сооружения	0	3 532	18 989
Машины и оборудование	0	4 229	6 438
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	70	113
Строительство объектов основных средств	10 701	85 716	115 158
Другие виды основных фондов	42	342	378
<b>Итого:</b>	<b>10 743</b>	<b>93 889</b>	<b>141 076</b>

Расшифровка движения основных средств

Виды активов	2021 год			2020 год		
	Поступление	выбытие	Начисле-ние амортизации	Поступление	выбытие	Начисле-ние амортизации
Здания и сооружения, первоначальная стоимость	0	3 340	192	0	14 718	739
Машины и оборудование, первоначальная стоимость	0	3 571	658	0	0	2 209
Производственный и хозяйственный инвентарь	0	56	14	0	0	43

инвентарь, первоначальная стоимость						
Другие виды основных средств, первоначальная стоимость	0	0	42	0	0	36
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>6 967</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>14 718</b>	<b>3 027</b>

### Основные средства, полученные в аренду

Между АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» и Департаментом городского имущества заключены договоры аренды земельных участков:

#### Договор №М-04-505232 от 18.02.2002

Площадь – 1 283 кв.м. Кадастровый номер 770401005044

#### Договор №М-04-055076 от 30.01.2020:

Площадь - 28 666 кв.м. Кадастровый номер 77:04:0001005:1

#### Договор №М-04-055279 от 27.03.2020

Площадь – 1 283 кв.м. Кадастровый номер 77:04:0001005:44

### Оборотные активы

#### Строка 1210 «Запасы» (в тыс. руб.)

Табл. 2

Запасы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Незавершенное производство	258	258	0
Затраты на строительство, в том числе	3 753 037	1 266 753	0
- затраты Застройщика на проектирование и строительство	2 644 584	948 189	0
- НДС с затрат Застройщика на проектирование и строительство	282 006	64 325	0
- авансы выданные на проектирование и строительства	826 447	254 239	0
<b>Итого:</b>	<b>3 753 295</b>	<b>1 267 011</b>	<b>0</b>

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

Табл. 3

Дебиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	430	565	37 465
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	32	37	1 343
Расчеты по налогам и сборам	9 901	7 443	2 398
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	63	156	161
Расчеты с персоналом по оплате труда	49	984	49

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	364 169	142 683	2 155
<b>Итого:</b>	<b>374 644</b>	<b>151 868</b>	<b>43 571</b>

Строка 1240 «Финансовые вложения» (тыс.руб.)

Табл.4

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ</b>			
Договор займа № б/н от 19.02.2020	2 500 000	2 500 000	0
Депозитные счета	0	9 500	7 000
<b>Итого:</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 509 500</b>	<b>7 000</b>

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

Табл.5

Прочие оборотные активы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расходы будущих периодов	6	80	225
НДС с авансов полученных	4	4	0
<b>Итого:</b>	<b>10</b>	<b>84</b>	<b>225</b>

## Капитал

Дивиденды в 2021 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

## Информация применимости допущения непрерывности деятельности

Чистые активы АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» на 31.12.2021 г. ниже размера уставного капитала и имеют отрицательную величину.

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Чистые активы	(52 131)	105 122	152 636

Данная ситуация может указывать на наличие неопределенности и может вызывать сомнения в способности акционерного общества АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» продолжать свою деятельность непрерывно. Тем не менее Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации так же отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» является дочерней компанией ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах

Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «Группы Компаний ПИК» по каждому дочернему и зависимому Обществу. Для проведения работ по строительству жилого комплекса Обществом открыта Кредитная линия в Банке ВТБ (ПАО).

Увеличение чистых активов планируется за счет вознаграждения застройщика по строящимся объектам в 2022-2023 году.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономике нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья

#### *Долгосрочные обязательства*

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

*Табл.6*

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочны кредиты, в т.ч:			
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>	5 676 852	2 700 000	0
<i>Договор № 5203 от 29.03.2021 Кредитное соглашение (до 31.12.2024)</i>			
Проценты по долгосрочным кредитам	76 429	84 667	0
<b>Итого:</b>	<b>5 676 852</b>	<b>2 784 667</b>	<b>0</b>



## Краткосрочные обязательства

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

Табл.7

Прочие обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Краткосрочные займы	121 205	547 526	40 517
Проценты по краткосрочным займам	41 311	11 949	148
<b>Итого:</b>	<b>162 516</b>	<b>559 475</b>	<b>40 665</b>

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

Табл.8

Кредиторская задолженность	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 875	85 058	352
Расчеты с покупателями и заказчиками	39	48	24
Расчеты по налогам и сборам	0	0	131
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	834 185	495 525	0
<b>Итого:</b>	<b>845 099</b>	<b>580 631</b>	<b>507</b>

## Оценочные обязательства

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

Табл.9

Оценочные обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	37	18	0
<b>Итого:</b>	<b>37</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

## Комментарии к отчету о финансовых результатах

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах (тыс. руб.)

Табл.10

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
Субаренда земельных участков	7	6

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

Табл.11

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	201 262	32 512
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	42 606	0
Затраты по регистрации ДДУ	1 780	154
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	0	15 963
Субсидирование ипотечной ставки	48 364	0
Прочее	391	4
<b>Итого:</b>	<b>294 403</b>	<b>48 633</b>

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

Табл.12

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
Амортизация собственных основных средств	908	3 027
Аренда офисных площадей	327	238
Аудиторские услуги	100	100
Бухгалтерские и финансовые услуги	840	600
Заработная плата	226	181
Налог на имущество	27	290
Страховые взносы	60	52
Услуги оценщиков	0	240
Услуги по информационному обеспечению	81	203
Услуги пожарной охраны	0	165
Прочее	29	116
<b>Итого:</b>	<b>2 598</b>	<b>5 212</b>

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

Табл.13

Прочие доходы	Показатель за 2021 год	Показатель за 2020 год
<b>Проценты к получению (стр.2320)</b>	<b>194 320</b>	<b>140 542</b>
Проценты по депозиту	690	378
<i>ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО</i>		
Договор № б/н от 19.02.2020 Договор займа (срок до 31.07.2022 Ключ. ставка + 2%)	193 630	140 164
<b>Проценты к уплате (стр.2330)</b>	<b>108 205</b>	<b>121 592</b>
<i>ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА г. Москвы</i>		
%% за рассрочку по Дог.№М-04-055076 от 30.01.2020г.	52 649	12 556

<i>ВТБ (ПАО) БАНК</i>		
<i>Договор № 4965 от 17.03.2020 Кредитное соглашение об открытии кредитной линии (до 16.03.2021)</i>	55 556	109 036
<b>Прочие доходы (стр.2340), из них:</b>	<b>2 444</b>	<b>0</b>
Реализация имущественных прав	2 347	0
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания	97	0
<b>Прочие расходы (стр.2350), из них:</b>	<b>7 604</b>	<b>4 979</b>
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	4 061	2 711
Расходы на услуги банков	46	45
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	26	1 109
Списание дебиторской задолженности	0	1 093
Судебные издержки	1 150	9
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	329	0
Расходы на проведение собрания акционеров	435	0
Штрафы, пени, санкции перечисляемые в бюджет	1 055	12
Прочие внереализационные доходы (расходы)	480	0
Прочее	22	0

По итогам отчетного года Обществом получен убыток 172 836 тыс. руб.

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

АО «Специализированный застройщик «Краснокараменная 15» является дочерней компанией ПАО «Группа Компаний ПИК», крупнейшего девелопера, представленного в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «Группы Компаний ПИК» по каждому дочернему и зависимому Обществу. Для проведения работ по строительству жилого комплекса Обществом открыта Кредитная линия в Банке ВТБ (ПАО).

### **5. Операции в иностранной валюте**

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

### **6. Неденежные операции.**

В 2021 году АО «Специализированный застройщик «Краснокараменная 15» не осуществляло неденежные операции.



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

Общество учитывает расчеты по налогу на прибыль согласно ПБУ 18/02 по видам возникающих постоянных и временных разниц в оценке активов и обязательств за месяц за месяц.

Информация о постоянных и временных разницах в бухгалтерском учете формируется на основании первичных документов непосредственно на счетах/субсчетах бухгалтерского учета в разрезе активов и обязательств, в оценке, которых возникла временная либо постоянная разница на дату отражения в учете конкретной хозяйственной операции.

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

Табл.14

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Основные средства	0	2	3
Оценочные обязательства по отпускам	7	4	3
Резерв по сомнительным долгам	53	241	22
Убыток от основной деятельности	7 224	7 224	0
Прочие оценочные обязательства	15 286	2 360	0
Убытки прошлых лет	50 837	0	0
<b>Итого:</b>	<b>73 407</b>	<b>9 831</b>	<b>28</b>

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

Табл.15

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Основные средства	0	47	520
Прочие расходы	22 780	2 360	21
<b>Итого:</b>	<b>22 780</b>	<b>2 407</b>	<b>541</b>

В организации на отчетную дату не имеют место факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Резервы под условные обязательства не создавались, так как по оценке руководства вероятность наступления неблагоприятных событий по условным обязательствам, имевшим место на 31.12.2021 г. оценивается низким.

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

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений



1	МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЦЕССИНГОВЫЙ ЦЕНТР АО	<i>организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо</i>
2	МОНУМЕНТАЛЬ ООО	<i>организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо</i>
3	ГП-МСК ООО	<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество</i>
4	ПИК-Менеджмент ООО	<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество</i>
5	Николаев Юрий Владимирович	<i>Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество</i>

В соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115 ФЗ (ред. От 28.12.2016) «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» бенефициарным владельцем признается физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) клиентом -юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента.

На основании вышеизложенного, АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» сообщает, что бенефициарным владельцем АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» является Гордеев Сергей Эдуардович, который косвенно, через третьих лиц имеет возможность контролировать действия АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15».

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на - сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru) «О компании» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

## 9. Сведения об операциях со связанными сторонами

в тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2021 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ГП-МСК ООО Договор №ХБ/МСК-17 от 16.09.2019	0	18 344	0	0	0	18 344	безналичные/краткосрочная

2	ГП-МСК ООО Договор №ХБ/МСК-17 от 16.09.2019-по вознаграждению за услуги	0	19	0	0	0	19	безналич- ные/краткосро- чная
3	ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО Договор №ХЗ-0110 от 25.10.2019	115 219	0	2 882 384	2 429 133	568 470	0	безналич- ные/краткосро- чная
4	ПИК- МЕНЕДЖМЕНТ ООО Договор №ХЗ-0110 от 25.10.2019 – по вознаграждению	150	35 905	81 005	49 200	150	4 100	безналич- ные/краткосро- чная
5	МЕЖРЕГИОНА ЛЬНЫЙ ПРОЦЕССИНГО ВЫЙ ЦЕНТР АО Договор №б/н от 05.11.2019	0	559 475	1 021 546	624 587	0	162 516	безналич- ные/краткосро- чная

### 10. Перечень сделок, признаваемые крупными, совершенных Обществом в период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.

В 2021 году у Общества не было крупных сделок

### 11. Обеспечения обязательств выданные и полученные.

#### Счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

Наименование контрагента	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>			
Договор № СОГ-IGR21/MSHD/6747 от 24.09.2021 Соглашение о выдаче гарантии	1 122 043	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 122 043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные»

Наименование контрагента	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>ВТБ (ПАО) БАНК</b>			<b>0</b>
Договор № 4965 от 17.03.2020 Кредитное соглашение об открытии кредитной линии	0	2 700 000	0
Договор № 5203 от 29.03.2021 Кредитное соглашение	9 200 000	0	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 200 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>0</b>

### **12. Дебиторская и кредиторская задолженность.**

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует. Резервы по сомнительным долгам не создавались.

### **13. Вознаграждения основного управленческого персонала за 2021 год:**

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения (тыс.руб.)</i>
Заработная плата по основному виду деятельности:	226
в том числе генерального директора	156

Выплаты долговременного характера не производились

### **14. Судебные разбирательства Общества.**

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 и дату подготовки отчетности – нет.

### **15. Существенные ошибки**

В отчетном периоде отсутствовал факт выявления и исправления существенных ошибок, относящихся к предшествующим отчетным периодам.

### **16. Исправление ошибок.**

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

### **17. Информация по сегментам (ПБУ 12/2010)**

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

## ***18. Информация о совместной деятельности.***

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не принимало участия в совместной деятельности и не участвовало в доверительном управлении.

## ***19. Инвентаризация.***

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя №1-ИНВ от 01.12.2021г. По результатам инвентаризации излишков и недостатков не обнаружено

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

## ***20. События после отчетной даты***

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-23 г.г. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится в связи с введением санкций и будут прекращены поставки ряда материалов и оборудования из-за рубежа.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

## ***21. Государственная помощь***

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, бюджетных ассигнований в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

## ***22. Информация об экологической деятельности***

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

## ***23. Информация о рисках***

***Страновые и региональные риски***



АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

- изменениям в политической системе в государстве и регионе;
- изменениям в экономике страны в целом, а также в сфере строительства жилья, в частности, вызванным ситуацией с распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус);
- изменениям налогового законодательства.

#### ***Риски хозяйственной деятельности***

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

#### ***Риск ликвидности***

В случае ухудшения финансового состояния Общества вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

#### ***Результат чрезвычайных обстоятельств***

В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях.

Не представляется возможным оценить влияние распространения вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус) на экономику Общества в стоимостном выражении. Вместе с тем есть разумная уверенность, что ограничения, вводимые в стране и за ее пределами в связи с пандемией COVID-19 (коронавирус) не оказали существенного влияния на финансовые показатели организации.

## ***24. Контролируемые сделки***

Сделки, признаваемые контролируруемыми, в 2021 году Обществом не заключались.

## ***25. Система внутреннего контроля***

Общество организует и осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Организация и технология составления, а также хранения регистров бухгалтерского учета обеспечивает защиту от несанкционированных изменений их содержания. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется, в частности, путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий. Система бухгалтерского учета обеспечивает возможность идентификации лица, внесшего такое изменение, а также хранит информацию обо всех изменениях.

**Генеральный директор**

14.03.2022г.



**Николаев Ю.В.**



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 62 лист 9  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»  
Агаркова Ю.А.  
Агаркова Ю.А.