



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

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«ПИК-УРАЛ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-УРАЛ» (ОГРН 1147610003661, 117342, город Москва, улица Бутлерова, дом 176, эт/п/к/о/к 3/ХП/86/1/10) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет

собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Агаркова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит.Оценка.Консалтинг»,
ОГРН 1027739541664,

111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«25» марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды
		0710001
		31 12 2020
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"	по ОКПО 33469679
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7610105896
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес)	117342, Москва г, Бултерова ул, д. № 17Б, кв. ЭТ/П/К/О/К 3/ХII/86/1/10	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	4 984	5 862	6 640
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5.2	Отложенные налоговые активы	1180	1	2 081	2 243
5.3	Прочие внеоборотные активы	1190	1 588 917	3 345 930	1 022 878
	в том числе:				
	Затраты на строительство	11901	1 588 917	3 345 930	1 022 878
	Итого по разделу I	1100	1 593 902	3 353 873	1 031 761
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.4	Запасы	1210	433 198	162 023	37 591
	в том числе:				
	Затраты в незавершенном производстве	12101	7 434	162 023	37 591
	Себестоимость ИДП	12102	425 764	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 415	27	395
5.5	Дебиторская задолженность	1230	169 046	1 276 506	144 627
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	25 561	8 436	14 970
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	45 641	23 309	5 033
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	30 357	30 408	7 044
	Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	12304	67 486	1 213 096	117 580

	Расчеты по налогам и сборам	12305	-	1 256	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	1	1	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	1 252	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	926 812	271 544	497 660
	в том числе:				
	Расчетные счета организации	12501	926 812	271 544	497 660
5.6	Прочие оборотные активы	1260	1 457 097	723 206	78 017
	в том числе:				
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12601	1 457 086	722 777	78 017
	Расходы будущих периодов	12602	11	429	-
	Итого по разделу II	1200	2 991 568	2 434 558	758 290
	БАЛАНС	1600	4 585 470	5 788 431	1 790 051

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	32 671	41 478	40 242
	Итого по разделу III	1300	32 681	41 488	40 252
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.8	Прочие обязательства	1450	2 983 065	1 777 862	1 718 348
	в том числе:				
	по договорам инвестирования	14501	-	908	908
	по договорам участия в долевом строительстве	14502	2 983 065	1 776 954	1 717 440
	Итого по разделу IV	1400	2 983 065	1 777 862	1 718 348
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.9	Кредиторская задолженность	1520	1 569 720	3 969 081	31 371
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	21 898	66 868	30 794
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15202	3	3	19
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 023	957	546
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15204	107 602	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	236 470	500 157	12
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15206	1 197 724	3 401 096	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.10	Оценочные обязательства	1540	4	-	80
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 569 724	3 969 081	31 451
	БАЛАНС	1700	4 585 470	5 788 431	1 790 051



Руководитель

(подпись)

Мацевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"		33469679		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7610105896		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
6.1	Выручка	2110	656 672	6 455
	Себестоимость продаж	2120	(296 622)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	360 050	6 455
6.2	Коммерческие расходы	2210	(339 408)	(21 286)
6.3	Управленческие расходы	2220	(3 469)	(2 506)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 173	(17 337)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.4	Проценты к получению	2320	23 489	19 064
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
6.5	Прочие расходы	2350	(421)	(183)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	40 241	1 544
	Налог на прибыль	2410	(8 048)	(309)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 968)	(146)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 080)	(163)
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	32 193	1 236

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	32 193	1 236
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Щацевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2020
33469679		
7610105896		
71.12.2		
12300	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 2018 г.	3100	10	-	-	-	40 242	40 252
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 236	1 236
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 236	1 236
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10	-	-	-	41 478	41 488
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	32 193	32 193
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	32 193	32 193
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	-	-	-	-	(41 000)	(41 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(41 000)	(41 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10	-	-	-	32 671	32 681

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	40 252	1 236	-	41 488
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	40 252	1 236	-	41 488
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	40 242	1 236	-	41 478
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	40 242	1 236	-	41 478
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	32 681	41 488	40 252



Руководитель

(подпись)

Грачевич Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УРАЛ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	33469679		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7610105896		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 492 171	2 421 745
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	451 153	1 424
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от дольщиков по ДДУ	4114	3 036 667	2 418 521
прочие поступления	4119	4 351	1 800
Платежи - всего	4120	(2 819 462)	(2 667 106)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(868 580)	(227 597)
в связи с оплатой труда работников	4122	(119)	(363)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 394)	(1 505)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(248 804)	(160 261)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 482 983)	(2 196 894)
прочие платежи	4129	(217 582)	(80 486)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	672 709	(245 361)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	23 559	19 245
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	23 559	19 245
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	23 559	19 245

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ПИК-УРАЛ» за 2020 год

1. Общие сведения

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-УРАЛ» (далее – Общество)
10 мая 2017г. ООО «РИТЕЙЛ СТАНДАРТ-РЫБИНСК» переименовано в ООО «ПИК-УРАЛ»

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 117342, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, этаж 3, пом.ХII, ком.86, оф.1, к.10

Почтовый адрес: 117342, г.Москва, ул.Бутлерова, д.17Б, этаж 3, пом.ХII, ком.86, оф.1, к.10

1.4. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 05.08.2014

Основной государственный регистрационный номер 1147610003661

1.5. Сведения об уставном капитале Общества: 10 тыс. руб.

1.6. Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Общества:

Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 21.12.2020г. прекращены полномочия генерального директора Власова Сергея Евгеньевича 21.12.2020г. по личному заявлению, генеральным директором назначен Буграцевич Дмитрий Валерьевич на период с 22.12.2020г. по 21.12.2023г.

В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

1.7. Основной вид деятельности Общества

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8. Сведения о персонале

Среднегодовая численность работающих за 2020 год составляет 1 человек

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

1.10. Аудитор Общества: ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

2. Сведения о связанных сторонах и аффилированных лиц, состав членов исполнительных и контрольных органов организации.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Участник Общества 100%, с 13.08.2018г. 99%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	Участник Общества с 13.08.2018г. 1%	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим лицом
3	Буграцевич Дмитрий Валерьевич	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, лицо является генеральным директором	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние физическим лицом
4	ПАО ПИК-СЗ	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	

Также информация о связанных сторонах и аффилированных лицах по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Акционерам и Инвесторам» - Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц». Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Российская Федерация.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основным бенефициарным владельцем акций ПАО ГК ПИК являлся Гордеев С.Э., доля владения – 59,33%.

1.11. Аудитор Общества: ООО «АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ» ИНН 7714176877 ОГРН 1027739541664.

Сведения по операциям со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2020г., тыс.руб.		Стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2019г., тыс.руб.	
		Актив баланса	Пассив баланса	Актив баланса	Пассив баланса
2.	ПАО ПИК-СЗ	15 983	21 551	22 648	65 968
2.1.	Договор № б/н от 01.09.2017 ДКП зданий на ЗУ№2 Высоковольтный	5 591	-	5 591	-
2.2.	Договор № Д426008/17 от 10.10.2017 Агентский договор	10 303	-	8 766	-
2.3.	Договор № ПИК/9001 от 13.03.2017 на выполнение функций технического заказчика г. Екатеринбург, пр-т Космонавтов	-	-	8 291	-
2.4	Агентский договор №УРАЛ/ГК-17 от 21.12.2017	-	16 217	-	46 275
2.5	Договор № Д679331/18 от 03.12.2018 О предоставлении права пользования товарным знаком	-	4 733	-	18 891
2.6	Договор № Д729932/19 от 24.04.2019г.	-	600	-	800
2.7	Договор хранения документов № б/н от 01.07.2018г.	-	1	-	2
2.8	Ошибочный платеж	89	-	-	-
3.	АО «ТЗ-Регион»	1 417 891	-	714 486	9 611
3.1	Договор №ПИК/9090 от 01.10.2018г. на выполнение функций технического заказчика	1 417 891	-	714 486	8 359
3.2	Договор № 1-счет от 31.07.2019 уступка долга	-	-	-	539
3.3	Договор № УП/1 от 31.07.2019г.	-	-	-	713
4.	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	8 075	273 028	8 075	196 394
4.1.	Договоры уступки права требования и перевода долга по Договорам участия в долевом строительстве свердловская обл.,	8 075	273 028	8 075	196 394

Сведения о составе членов исполнительных и контрольных органов

Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 21.12.2020г. прекращены полномочия генерального директора Власова Сергея Евгеньевича 21.12.2020г. по личному заявлению, генеральным директором назначен Буграцевич Дмитрий Валерьевич на период с 22.12.2020г. по 21.12.2023г.
В состав контрольных органов входит генеральный директор Общества.

3. Информация об учетной политике Общества.

В 2020 году на Предприятии действует Учетная политика, утвержденная приказом от 27.12.2019г. № 1-УП. Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

3.1 Общие положения.

Учетная политика Общества разработана с учетом требований законодательства РФ о бухгалтерском учете и отчетности, МСФО, а также особенностей хозяйственной деятельности ООО «ПИК-УРАЛ».

Целями четной политики Общества являются:

- обеспечение унификации применяемых политик, принципов, способов и методов при организации и ведении бухгалтерского учета, а также при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности в ООО «ПИК-УРАЛ»;
- утверждение единообразных способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

Главный бухгалтер Общества самостоятельно разрабатывает и утверждает в установленном порядке Учетную политику Общества на основе положений по бухгалтерскому учету.

Общество на основании допущения последовательности применения Учетной политики может признавать иные учетные принципы, ранее утвержденные внутренними Приказами до 01.01.2020 г., с указанием обоснования данного решения.

Изменение Учетной политики Общества может производиться при следующих условиях:

- изменении требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами;
- разработке или выборе нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению качества информации об объекте бухгалтерского учета;

- существенном изменении условий хозяйствования. Существенное изменение условий деятельности Общества может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Не считается изменением Учетной политики утверждение способа ведения бухгалтерского учета фактов хозяйственной деятельности, которые отличны по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности Общества.

В случае возникновения в деятельности Общества новых фактов, не имевших место ранее, в Учетную политику Общества вносятся дополнения, касающиеся принципов и порядка отражения этих фактов в бухгалтерском учете.

В целях обеспечения сопоставимости бухгалтерской (финансовой) отчетности за ряд лет изменение Учетной политики производится с начала отчетного года, если иное не обуславливается причиной такого изменения.

Последствия изменения Учетной политики, вызванные причинами, отличными от изменения законодательства Российской Федерации или нормативных актов по бухгалтерскому учету, и, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности предприятия, отражаются в бухгалтерской отчетности исходя из требований п.13,15 ПБУ_1/2008.

Ответственность за поддержание в актуальном состоянии и контроль за исполнением требований Учетной политики в Обществе возлагается на генерального директора.

В дополнение к приказу по Учетной политике в течение отчетного года организацией могут быть разработаны методологические материалы и инструкции по различным вопросам бухгалтерского учета, отражающим специфику деятельности Общества и требующим конкретных разъяснений при отсутствии их в нормативных документах. Данные материалы оформляются в виде приложений к Учетной политике либо в виде отдельных методических рекомендаций.

3.2 Организация учетной работы.

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

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

Структура бухгалтерской службы, численность работников бухгалтерских подразделений определяется внутренними правилами, штатным расписанием и должностными инструкциями Общества.

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

3.3 Рабочий план счетов.

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов.

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

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

3.4 Формы первичных учетных документов.

Каждый факт хозяйственной жизни 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 ее оформления, либо наименование должности лица (лиц), ответственного (ответственных) за правильность оформления свершившегося события;
- подписи указанных лиц с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Первичный учетный документ должен быть составлен при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным - непосредственно после его окончания.

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

По мере необходимости Общество дополняет существующие унифицированные формы первичной учетной документации (кроме форм по учету кассовых операций) дополнительными реквизитами. При этом все реквизиты утвержденных Росстатом унифицированных форм первичной учетной документации остаются без изменения (включая код, номер формы, наименование документа).

Для оформления хозяйственных операций, по которым не предусмотрены унифицированные формы первичных учетных документов, Общество самостоятельно разрабатывает необходимые формы документов.

Первичные учетные документы принимаются к учету при наличии всех обязательных реквизитов.

Общество может применять электронный документооборот. Первичные документы составляются в электронном виде.

Электронный обмен актами приемки-сдачи работ (услуг) и товарными накладными по форме ТОРГ-12 производится в форматах, утвержденных приказами ФНС России от 30 ноября 2015 № ММВ-7-10/551, от 30 ноября 2015 № ММВ-7-10/552.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных документов, утверждается Приказом руководителя Общества по согласованию с главным бухгалтером.

Все первичные электронные учетные документы подписываются усиленной квалифицированной подписью.

3.5 Формы регистров бухгалтерского учета.

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета.

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;
- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименования должностей лиц, ответственных за ведение регистра;
- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

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

Формы регистров бухгалтерского учета, применяемые в Обществе, утверждает ее руководитель по представлению главного бухгалтера.

3.6 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.

График документооборота утверждается приказом или распоряжением руководителя Общества.

Исполнители должны быть ознакомлены с Графиком документооборота и неукоснительно выполнять его требования.

3.7 Бухгалтерская отчетность.

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 (финансовая) отчетность составляется на русском языке, в валюте РФ.

Общество ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

В случае опубликования бухгалтерской (финансовой) отчетности, которая подлежит обязательному аудиту, такая бухгалтерская (финансовая) отчетность должна опубликовываться вместе с аудиторским заключением.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации.

Обязательный экземпляр составленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности представляется не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода. При представлении обязательного экземпляра составленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, которая подлежит обязательному аудиту, аудиторское заключение о ней представляется вместе с такой отчетностью либо не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения, но не позднее 31 декабря года, следующего за отчетным годом.

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

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежеквартально нарастающим итогом с начала отчетного года, если иное не установлено законодательством РФ, в срок не позднее 30 числа месяца следующего за отчетным периодом.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

Авансы, выданные под капитальное строительство и под покупку объектов основных средств, отражаются в балансе по статье «Внеоборотные активы».

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

В бухгалтерском балансе разница между величиной не предъявленной к оплате начисленной выручки, которая признана в отчете о финансовых результатах за предыдущие и/или текущий отчетные периоды, и величиной начисленной выручки по предъявленным к оплате промежуточным документам отражается развернуто в разделе:

- в качестве актива - непредъявленная к оплате начисленная выручка (если разница положительная);
- в качестве обязательства - задолженность перед заказчиками (если разница отрицательная).

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках договора на выполнение функций заказчика, договора поручения, договора комиссии и агентского договора отражается свернуто за исключением суммы задолженности по вознаграждению.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, представляются как долгосрочные.

В Отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, предъявления векселей к оплате и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

В Отчете о финансовых результатах расходы, связанные с формированием резервов под обесценение финансовых вложений, а также доходы от списания (восстановления) резерва в связи с повышением расчетной стоимости финансовых вложений либо их выбытием, отражаются в отчетности свернуто по строке «Прочие расходы» или «Прочие доходы».

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

3.8 Порядок определения существенности ошибки.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ПБУ 22/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 28.06.2010г № 63н.

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

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

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет более 5 % удельного веса статьи бухгалтерской отчетности, при отражении которой допущена ошибка, в валюте бухгалтерской отчетности.

3.9 Денежные эквиваленты.

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

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

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

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

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком РФ, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

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

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

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 3-х месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Перечень денежных эквивалентов Обществом определяется самостоятельно.

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

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

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

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

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

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

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

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

3.10 Учет инвестиционно-девелоперских проектов (ИДП) и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП.

3.10.1 Общие положения.

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

- «Доходы организации» ПБУ 9/99;
- «Расходы организации» ПБУ 10/99;
- «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99;
- «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г.;
- «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999г.;
- «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004»;
- «Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» ПБУ 160.

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

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

Учет полученного Застройщиком финансирования на создание объекта инвестиционно-девелоперского проекта (далее объект ИДП) ведется на счете 76 аналитика «Расчеты по полученному финансированию строительства» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет финансирования. Аналитический учет на счете 76 аналитика ведется по каждому Застройщику в разрезе договоров и объектов ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

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 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 аналитика «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта

возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:

- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;

- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производятся на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт).

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного 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.

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

- прямые расходы по объекту ИДП;

- прямые распределяемые расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

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

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

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

- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

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

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

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

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

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

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

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

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

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме

объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с Учетной политикой Общества.

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие

затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

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

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

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

3.10.2 Расчет стоимости объектов инвестиционно-девелоперского проекта и недвижимости.

Расчет стоимости объектов ИДП и недвижимости осуществляется в соответствии с Порядком формирования стоимости объектов ИДП.

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

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

Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика со сч. 46.02 списывается на счет 91.02 как «Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости» в пропорции переданной за период общей площади Объектов по договорам ДДУ к общей площади по всем заключенным договорам ДДУ в рамках ИДП.

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным

от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

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

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

3.10.4 НДС с расходов по инвестиционной деятельности.

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 аналитика «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 аналитика «Суммы распределяемого НДС» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

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

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

Распределение НДС по объектам недвижимости производится аналогично распределению расходов по объекту ИДП на входящие в него объекты недвижимости. При этом НДС по жилой части объекта строительства включается в себестоимость объекта недвижимости и списывается со счета 19 аналитика «Суммы НДС по жилым помещениям» на счет 37 аналитика «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

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

3.11 Учет основных средств.

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).

Основные средства Общества по РСБУ включают следующие категории:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- рабочий скот;
- продуктивный скот;
- многолетние насаждения;
- земельные участки;
- объекты природопользования;
- другие виды основных средств.

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.

Объект недвижимости на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию и продолжении выполнения после получения этого разрешения отделочных работ для доведения объекта до состояния, пригодного к использованию, не отвечает признакам основного средства. Объекты недвижимости включаются в состав основных средств после завершения всех капитальных вложений (проведение отделочных и электромонтажных работ в здании без отделки (внутренней и внешней), электрики, сантехники и т.д.), вне зависимости от получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод в эксплуатацию не является безусловным доказательством, свидетельствующего о доведении строящегося объекта до состояния готовности и возможности его эксплуатации, при этом удостоверяет иные характеристики объекта, а

именно его соответствие градостроительному плану земельного участка и проектной документации и выполнение строительства согласно разрешению на строительство.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Объект основных средств, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности.

Техническая документация, относящаяся к объекту основных средств, хранится по месту эксплуатации объекта.

Объекты недвижимости, удовлетворяющие условиям, указанным в п. 4 ПБУ 6/01, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 45 "Товары отгруженные".

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Если активы приобретены исключительно с целью их последующей перепродажи, они подлежат учету по счету 41 «Товары».

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Сумма налога на добавленную стоимость, предъявляемая Обществу при приобретении основного средства, используемого для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению, включается в соответствии со ст. 170 НК РФ в стоимость основного средства.

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), а также суммы, уплачиваемые за доставку объекта и приведение его в состояние, пригодное для использования;
- суммы, уплачиваемые организациям за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств;
- таможенные пошлины и таможенные сборы;
- невозмещаемые налоги, государственная пошлина, уплачиваемые в связи с приобретением объекта основных средств;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект основных средств;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Не включаются в фактические затраты на приобретение, сооружение или изготовление основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, учитываются в бухгалтерском учете на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности» и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Переоценка объектов ОС не производится.

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Применение данного способа начисления амортизации по группе однородных объектов основных средств производится в течение всего срока полезного использования объектов, входящих в эту группу.

По объектам жилищного фонда, которые учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

В случае приобретения объектов основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации объектов предыдущим собственником.

Начисление амортизации приостанавливается в случае перевода объекта на консервацию на срок более 3-х месяцев, а также в период восстановления объекта, продолжительность которого превышает 12 месяцев. Приостановление начисления амортизации оформляется приказом руководителя Общества.

Объекты, предназначенные для сноса в целях освобождения территории под строительство подразделяются на:

- объекты, числящиеся на балансе Общества (или по которым выполняются условия признания актива) в составе ОС до начала строительства;
- объекты, приобретенные вместе с земельными участками под строительство, планируемые под снос.

Отражение в учете выбытия данных объектов:

ПИК

- по объектам, числящимся на балансе Общества в составе ОС до начала строительства выбытие при сносе учитывается на счете 91 «Прочие доходы, расходы»;
- по объектам, приобретенным вместе с земельными участками под строительство, планируемым под снос и неиспользуемым до начала строительства в производственных целях (сдаче в аренду) выбытие при сносе учитывается на счете 36 аналитика «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

Объекты ОС, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовых счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договоре аренды.

Выбытие объекта основных средств имеет место в случае:

- продажи;
- прекращения использования вследствие морального или физического износа;
- ликвидации при аварии, стихийном бедствии и иной чрезвычайной ситуации;
- передаче в виде вклада в уставный (складочный) капитал другой организации,
- паевой фонд;
- передачи по договору мены, дарения;
- внесения в счет вклада по договору о совместной деятельности;
- выявления недостачи или порчи активов при их инвентаризации;
- частичной ликвидации при выполнении работ по реконструкции;
- в иных случаях, в т.ч. при ликвидации по инициативе собственника с целью освобождения земельного участка для нового строительства.

Доходы и расходы от списания объектов основных средств с бухгалтерского учета отражаются в отчетном периоде, к которому они относятся и подлежат зачислению на счет прибылей и убытков в качестве прочих доходов и расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы»).

3.12 Учет расходов.

Учет расходов Организации производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи)

товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);

- коммерческие расходы;
- управленческие расходы и др.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся:

- расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному);
- налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство);
- компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

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

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

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

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

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

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

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются:

- прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- расходы вспомогательных производств;
- косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием основного производства.

По кредиту счета 20 "Основное производство" отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг

ПИК

(дебет счетов 43 «Готовая продукция», 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)», 90 «Продажи» и др.).

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

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

На счете 20 отражаются:

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

другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг).

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;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.07 «Управленческие 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 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

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

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а так же расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж.

Со счета 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 аналитика «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

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

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

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

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

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

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

Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, что не являются доходами от обычных видов деятельности);
- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

ПИК

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

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

3.13 Учет доходов.

Учет доходов Организации производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения

обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

1. доходы от реализации объектов недвижимости;
2. доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
3. доходы от реализации собственной продукции;
4. доходы от реализации товаров;
5. доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
6. вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
7. доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
8. доходы от реализации прочих работ, услуг, в т.ч. доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду (при условии, если являются доходами от обычных видов деятельности).

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.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

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

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой средств целевого финансирования и его стоимостью для Общества определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доход от реализации строительно-монтажных работ признается на дату сдачи заказчику всего объема выполненных работ по договору или этапа работ, если сдача этапов предусмотрена условиями заключенного договора, документами, подтверждающими

сдачу работ заказчику, являются Акт о приемки выполненных работ по форме КС-2 и Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, подписанные заказчиком.

Под этапом понимается как отдельный этап, имеющий самостоятельное значение, так и частичная готовность строительных работ, исходя из процента готовности.

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

3.14 Учет расходов по заемным средствам.

Учет кредитов и займов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

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.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Инвестиционным активом признается объект, длительность периода подготовки которого до предполагаемого включения в состав основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов составляет более 12 месяцев.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере фактически полученной суммы в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора).

Расходы по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

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

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

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

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого 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.

3.15 Учет расчетов с персоналом по оплате труда.

Для расчетов с работниками Организации по оплате труда (по всем видам оплаты труда, премиям, пособиям и другим выплатам) используется счет 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».

Аналитический учет по счету 70 ведется в разрезе подразделений и видов начислений и удержаний. Расчеты с сотрудниками Организации по заработной плате и другим выплатам в разрезе каждого сотрудника ведется в программном комплексе 1С: Зарплата и Управление Персоналом.

3.16 Оценочное обязательство на оплату отпусков.

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по инвестиционной деятельности;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам.

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;

по созданию объектов СКБ.

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

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

Учет оценочных обязательств ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

3.17 Учет доходов и расходов будущих периодов.

Учет доходов и расходов будущих периодов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету:

- «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008;
- «Доходы организации» ПБУ 9/99;
- «Расходы организации» ПБУ 10/99;
- «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000;
- «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007;
- «Учет кредитов и займов» ПБУ 15/2007.

Доходы будущих периодов – это доходы, полученные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

К доходам будущих периодов Общества относятся:

- бюджетные средства, полученные на финансирование капитальных расходов;
- доходы, полученные в счет будущих периодов (арендная плата, плата за коммунальные услуги);
- стоимость безвозмездно полученных основных средств;
- в учете лизингодателя сумма разницы между общей суммой лизинговых платежей и стоимостью лизингового имущества, если лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя;
- доходы от реализации объектов недвижимости, по которым право собственности признано на основании решения суда, но на отчетную дату себестоимость в бухгалтерском учете не рассчитана;

Расходы будущих периодов – это расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

К расходам будущих периодов Общества относятся:

- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение);
- приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа;
- дисконт по собственным векселям выданным;
- расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, например, расходы по страхованию, прочие расходы, отвечающие вышеуказанным критериям.

Доходы будущих периодов отражаются на балансовом счете 98 «Доходы будущих периодов». Впоследствии сумма доходов будущих периодов включается в состав доходов от обычных видов деятельности или в состав прочих доходов.

Расходы будущих периодов отражаются на балансовом счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата).

Если получение экономических выгод в будущих периодах не предполагается или досрочно закончился предполагаемый срок действия соответствующего документа (договора, сертификата, векселя), то расходы будущих периодов списываются на счет прочих расходов (счет 91 «Прочие доходы и расходы»).

3.18 Учет налога на прибыль.

Учет расчета по налогу на прибыль Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете Общества на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета и (или) в аналитических регистрах.

При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Под постоянными разницами понимаются доходы и расходы:

- формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов;
- учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль отчетного периода, но не признаваемые для целей бухгалтерского учета доходами и расходами как отчетного, так и последующих отчетных периодов.

Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09.

Информация о сумме текущего налога на прибыль с учетом влияния отложенных налоговых активов (обязательств) формируется на соответствующем субсчете счета 68.

По окончании отчетного периода для целей исчисления налога на прибыль сформированная сумма текущего налога на прибыль Организации переносится на субсчет «Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль» счета 68, где делится на соответствующие бюджеты по налогу на прибыль.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с п.20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете независимо от суммы налогооблагаемой прибыли (убытка), является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по показателям поименованным в п.25 ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

3.19 Порядок представления бухгалтерской отчетности.

Годовую отчетность формировать и представлять в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Годовая бухгалтерская отчетность включает в себя:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет об изменениях капитала;
- отчет о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Промежуточная бухгалтерская отчетность включает в себя бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

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

Общество выполняет функции Застройщика по строительству Жилого комплекса «Космонавтов 11» на земельных участках, находящихся в собственности Общества и расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, Космонавтов 11. Это инвестиционный проект, включающий строительство: 12 жилых домов, два детских сада, школу, поликлинику, паркинг. Проектные декларации по каждому корпусу, на который получено разрешение на строительство, опубликованы на сайте <http://pik-ural.ru>.

Разрешение на строительство корп.1.1 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-922-2017. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.1.2 получено 21.12.2017г. №RU 66302000-923-2017. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.2А получено 07.05.2018г. №RU 66302000-1103-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2019 года.

Разрешение на строительство корп.3.1 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1105-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.3.2 получено 08.05.2018г. №RU 66302000-1106-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2021 года.

Разрешение на строительство корп.4.1 получено 28.05.2018г. №RU 66302000-1152-2018. Планируемый срок ввода в эксплуатацию 2 квартал 2023 года.

Общество реализует Объекты недвижимости по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На выполнение функций технического заказчика заключен договор с АО «ТЗ-РЕГИОН» договор №9090 от 01.10.2018г. Прием-передача затрат от технического заказчика застройщику осуществляется ежемесячно.

Для реализации Объектов недвижимости Общество (Принципал) заключил с ПАО ПИК-СЗ (Агент) агентский договор №Урал/ГК-17 от 21.12.2017г. По условиям договора Агент от своего имени либо от имени Общества обязуется за вознаграждение совершать юридические и иные действия, направленные на реализацию Объектов недвижимости, права на которые принадлежат Обществу.

Финансирование строительства объекта осуществляется за счет средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и собственных средств Застройщика.

По Договору купли-продажи №1 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10710 площадь 15 720кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

По Договору купли-продажи №2 от 22.12.2017г. Обществом (Продавец ООО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10711 площадь 14 159кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 09.01.2018г.

По Договору купли-продажи №3 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10726 площадь 7 842кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 22.05.2019г.

По Договору купли-продажи №4 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10706 площадь 51кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №5 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10709 площадь 51кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №6 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10723 площадь 7 045кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 25.04.2019г.

По Договору купли-продажи №7 от 12.04.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10728 площадь 51кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 26.04.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10717 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10717 площадь 44кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 19.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10722 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10722 площадь 12 253кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 25.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10724 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10724 площадь 14 223кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Право собственности зарегистрировано 20.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10725 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «ТерраФинанс») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10725 площадь 10 329кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-

улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10727 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «У-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10727 площадь 51кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 19.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/10729 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «ТерраФинанс») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0205009:10729 площадь 80кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/102801 от 09.10.2019г. Обществом (Продавец ООО «Сервис-Инвест») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0000000:102801 площадь 13 322кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности зарегистрировано 17.12.2019г.

По Договору купли-продажи №ПИК/1109581 от 02.07.2019г. Обществом (Продавец АО «УРАЛПЛАСТИК») приобретен земельный участок: кадастровый номер 66:41:0000000:1109581 площадь 1 674кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, в квартале переулка Полимерного-проспекта Космонавтов-улицы Завокзальной, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта. Право собственности зарегистрировано 22.08.2019г.

Земельный участок, приобретенный в собственность для целей участия в инвестиционно-девелоперском проекте и возведения на нем объектов строительства с последующей их реализацией/передачей, с даты подписания акта приема-передачи такого земельного участка, учитывается на счете 36.01.1 «Приобретение инвестиционного актива», а так же на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство» до передачи земельного участка собственникам.

5. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

5.1 Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства, прочие	1150	4 984	5 862	6 640
ИТОГО строка 1150 «Основные средства»	1150	4 984	5 862	6 640

5.2 Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Отложенные налоговые активы по убыткам	1180	-	2 081	2 228
Оценочное обязательство по отпускам	1180	1	-	15
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	1	2 081	2 243

5.3 Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Затраты на строительство	11901	1 588 917	3 345 930	1 022 878
ИТОГО строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»	1190	1 588 917	3 345 930	1 022 878

В строке 1190 на 31.12.2018г., на 31.12.2019г. и на 31.12.2020г. в общей сумме затрат отражена стоимость земельных участков, приобретенных под новое строительство.

Объект	31.12.2019
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10710 площадь 15 720кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	223 347
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10711 площадь 14 159кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	173 567
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0000000 110958 площадь 1 674кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	16 869
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10706 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10709 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10723 площадь 7 405кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	37 712
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10726 площадь 7 842кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	40 052
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10728 площадь 51кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 102801 площадь 13 322кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 951
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10717 площадь 44кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	310
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10722 площадь 12 253кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	65 597
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10724 площадь 14 223кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	100 305
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10725 площадь 10 329кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 656
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10727 площадь 44кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	360
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10729 площадь 80кв..м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	725
ИТОГО	847 270

5.4 Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Затраты в незавершенном производстве	12101	7 434	162 023	37 591
Себестоимость ИДП	12102	425 764	-	-
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	433 198	162 023	37 591

5.5 Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	25 561	8 436	14 970
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	45 641	23 309	5 033
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	30 357	30 408	7 044
Отсрочка по оплате по договорам участия в долевом строительстве	12304	67 486	1 213 096	117 580
Расчеты по налогам и сборам	12305	-	1 256	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	1	1	-
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	169 046	1 276 506	144 627

Примечание: В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность в рамках договоров Долевого участия (далее ДДУ), отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры Заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату, утвержденные Приказом №1-УП от 27.12.2019г.

5.6. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12601	1 457 086	722 777	78 017
Расходы будущих периодов	12602	11	429	-
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	1 457 097	723 206	78 017

Активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте в 2020 году не было.

5.7 Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

Уставный капитал Общества на отчетную дату составил 10 тыс.руб. С 13 августа 2018г. зарегистрированы два Участника Общества, в связи с продажей 1% доли АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН» на ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»:

- 1) АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН» 99% 9,9 тыс.руб.
- 2) ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» 1% 0,1 тыс.руб.

В 2020 году участниками принято решение в соответствии с п.1 ст.28 Федерального закона «Об Обществах с ограниченной ответственностью» № 14-ФЗ от 08.02.1998 г. распорядится прибылью Общества следующим образом:

1. Чистую прибыль Общества, полученную по результатам 2016 года в размере 34 272 772 рубля 57 копеек распределить следующим образом:
 - 12 914,04 рублей направить на полное погашение убытка 2014 года;
 - 608 851,68 рублей направить на полное погашение убытка 2015 года;
 - 33 651 006, 85 рублей направить на выплату дивидендов по итогам 2016 года.
2. Чистую прибыль Общества, полученную по результатам 2018 года в размере 7 596 351, 23 рублей распределить следующим образом:

- 1 005 618,42 рублей направить на полное погашение убытка 2014 года;
 - 6 590 732,81 рублей направить на выплату дивидендов по итогам 2018 года.
3. Чистую прибыль Общества, полученную по результатам 2019 года в размере 1 236 355,34 рублей распределить следующим образом:
- 758 260,34 рублей направить на выплату дивидендов по итогам 2019 года;
 - 478 095 рублей не распределять.

В 2020 году участникам Общества выплачены дивиденды в размере:

- 1) АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН» - 40 590 тыс.руб.
- 2) ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 410 тыс.руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2018г. 40 252 тыс.руб., на 2019г. 41 488 тыс.руб., на 2020г. 32 681 тыс.руб.

В 2020г. Обществом получена прибыль в размере 32 193 тыс.руб.

5.8 Расшифровка строки 1450 «Долгосрочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
По договорам инвестирования	14501	-	908	908
По договорам участия в долевом строительстве	14502	2 983 065	1 776 954	1 717 440
ИТОГО строка 1450 «Долгосрочные обязательства»	1450	2 983 065	1 777 862	1 718 348

В строке баланса 14502 по состоянию на отчетную дату обязательства по договорам участия в долевом строительстве отражены с учетом предоставленной отсрочки платежа.

5.9 Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	21 898	66 868	30 794
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15202	3	3	19
Расчеты по налогам и сборам	15203	6 023	957	546
Расчеты с покупателями и заказчиками	15204	107 602	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	236 470	500 157	12
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15206	1 187 724	3 401 096	-
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	1 569 720	3 969 081	31 371

Примечание: кредиторская задолженность по полученной оплате, частичной оплате в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр.1520 «Кредиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность в рамках договоров Долевого участия (далее ДДУ), отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры Заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату, утвержденные Приказом №1-УП от 27.12.2019г.

5.10 Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Резерв на оплату отпусков	1540	4	-	80
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	4	-	80

6. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

6.1 Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2020	2019
Выручка от сдачи в субаренду земельных участков и расположенных на них нежилых помещений: Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов, 11	2110	5 567	6 347
Вознаграждение агента	2110	92	108
Реализация по ДДУ	2110	295 905	-
Реализация по ДКП	2110	355 108	-
Итого строка 2110 «Выручка»	2110	656 672	6 455

6.2 Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020	2019
Вознаграждение агента	2210	277 470	7 461
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	26 607	-
Амортизация собственных основных средств	2210	879	866
Благоустройство офиса продаж	2210	542	8
Госпошлина	2210	1 572	-
Налог на имущество	2210	1 985	-
Расходы на рекламу	2210	24 771	21
Затраты по регистрации ДДУ	2210	1 690	-
Расходы на оформление права собственности	2210	2 464	-
Прочие коммерческие расходы	2210	1 428	12 930
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	339 408	21 286

6.3 Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020	2019
Аренда зданий и сооружений	2220	33	30
Аренда машин и оборудования	2220	3	4
Налог на имущество	2220	402	116
Заработная плата	2220	116	294
Страховые взносы	2220	35	58
Резерв на отпуск (не принимается в налоговом учете)	2220	8	10
Аудиторские услуги	2220	100	60
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	1 097	667
Почтово-телеграфные расходы	2220	10	13
Материалы	2220	-	5
Услуги по хранению	2220	1	1
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	1 664	1 248
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	3 469	2 506

6.4 Расшифровка строки 2320 «Проценты к получению»

Наименование показателя	Строка	2020	2019
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	2320	23 489	19 064
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	23 489	19 064

6.5 Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020	2019
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	336	183
Штрафы, пени, неустойки	2350	3	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	35	-
Прочие расходы	2350	47	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	421	183

В 2020 году получена прибыль в сумме 32 193 тыс.руб.

7. Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2020 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет составляет 6 023 тыс.руб., в том числе:

- налог на добавленную стоимость 201 тыс.руб.;
- налог на прибыль 3 318 тыс.руб.;
- налог на имущество 974 тыс.руб.;
- земельный налог 1 530 тыс.руб.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами составила 3 тыс. рублей.

8. Отчет о движении денежных средств Форма №4

Остаток денежных средств Общества на начало и на конец отчетного периода по данным, указанным в строке 1250 бухгалтерского баланса соответствуют остаткам денежных средств, отраженных по строкам 4450, 4500 «Отчета о движении денежных средств».

НДФЛ отражен в стр.4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников».

9. Информация по забалансовым счетам

Учет земельных участков, списанных в расходы на строительство, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 021 «Земельные участки, здания, сооружения, списанные в расходы на строительство».

Объект	31.12.2019
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10710 площадь 15 720 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	223 347
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10711 площадь 14 159 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	173 567
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0000000 110958 площадь 1 674 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	16 869
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10706 площадь 51 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10709 площадь 51 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10723 площадь 7 405 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	37 712
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10726 площадь 7 842 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	40 052
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10728 площадь 51 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	273
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 102801 площадь 13 322 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 951
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10717 площадь 44 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	310
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10722 площадь 12 253 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	65 597
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10724 площадь 14 223 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	100 305
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10725 площадь 10 329 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	93 656
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10727 площадь 44 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	360
Земельный участок кадастровый номер 66 41 0205009 10729 площадь 80 кв.м. Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Космонавтов	725
ИТОГО	847 270

Учет материалов со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью не более 40 000 рублей, списанных в расходы организации, ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Наименование показателя	2020	2019
Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации	507	507
ИТОГО	507	507

Учет платежей третьих лиц ведется в бухгалтерском учете на забалансовом счете 051 «Платежи третьих лиц».

Наименование показателя	2020	2019
Платежи третьих лиц	52 426	15 886
ИТОГО	52 426	15 886

10. 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 2020 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.

11. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами Общество *не имеет*.

Общество *не имеет* выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

В 2020 году в ООО «ПИК-УРАЛ» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

Влияние пандемии COVID-19 на экономику ООО «ПИК-УРАЛ» в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем, есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

12. Планы будущей деятельности.

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Общество не планирует в ближайшем будущем прекращать свою деятельность.

13. Инвентаризация

Проведена инвентаризация на основании Приказа №1-ИНВ от 30.12.2020г. на конец года имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства.

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

14. Судебные разбирательства Общества

За текущий год отсутствовали судебные разбирательства.

14. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

15. Информация по сегментам

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.

16. Контролируемые сделки

В 2020 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Крупные сделки

В 2020 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

18. Вознаграждение Основного управленческого персонала за 2020 год

Вознаграждение Основного управленческого персонала за 2020 год:

Генеральный директор – 119 319,30 руб.

19. Раскрытие событий после отчетной даты

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

Генеральный директор

22 Марта 2021г.



Буграцевич Д.В.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 67 лист
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

Ю.А. Гаркова
Гаркова Ю.А.