

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТИРОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» (ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН») (ОГРН 1155018003535), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 7 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 6 «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН», не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240

Н.В. Косых

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»
(ООО «ГК «МДА»),
ОГРН 1117746536269
115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11306026247

«29» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	ИНН	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7709490911		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, кв. ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО «ГК «МДА»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7719783265		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1117746536269		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	102 804	230 618	74 858
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	64 890	87 530	57 707
	Машины и оборудование	11502	726	1 325	1 636
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	2 856	135	222
	Прочие основные средства	11504	350	12 701	-
	Незавершенное строительство	11505	33 982	128 927	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	1 524	-
4.1	Отложенные налоговые активы	1180	55 552	85 632	15 624
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	158 356	317 774	90 482
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	37 288 015	41 042 100	41 354 810
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	41 741	29 254	32 409
	Готовая продукция	12102	3 455 802	234 373	2 447 393
	Товары	12103	76	76	76
	Затраты на строительство и проектирование	12104	33 790 395	40 778 445	38 874 932

4.1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28	8 290	14 933
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	1	-
	НДС по ОИДП	12202	28	8 254	14 921
	НДС при строительстве основных средств	12203	-	35	12
4.1	Дебиторская задолженность	1230	872 903	2 543 776	227 544
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	8 150	11 741	456
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	15 090	1 812 272	61 738
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1	19	51
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	9	10	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	849 653	719 744	165 297
4.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 892 725	2 892 725	25 125
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 216 446	11 158 530	4 140 845
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	8 216 445	11 158 529	3 051 845
	Денежные средства на спецсчетах	12502	1	1	1 089 000
4.1	Прочие оборотные активы	1260	45 789	10 248	9 773
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	45 768	10 248	9 368
	Расходы будущих периодов	12602	21	-	405
	Итого по разделу II	1200	49 315 905	57 655 669	45 773 030
	БАЛАНС	1600	49 474 262	57 973 443	45 863 512

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	359 840	359 840	179 920
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	359 840	359 840	179 920
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	4 418 393	4 418 393	-
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	4 418 393	4 418 393	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 793 115	(2 223 811)	2 915 872
	Итого по разделу III	1300	8 571 348	2 554 421	3 095 792
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.1	Заемные средства	1410	6 179 356	119 979	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	16 259	117 351	-
	Проценты по долгосрочным займам	14102	40 093	2 627	-
	Долгосрочные кредиты	14103	6 062 326	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	60 678	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 262 824	1 243 421	730
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	9 762 695	13 657 921
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	9 762 695	13 657 921
	Итого по разделу IV	1400	7 442 180	11 126 094	13 658 651
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.1	Кредиторская задолженность	1520	29 979 973	42 568 958	28 030 836
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	106 937	573 290	478 979
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	449 237	77 841	57 707
	Расчеты по налогам и сборам	15203	111 016	202 516	438 855
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	1	25
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 211 190	88 104	125 476
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	25 334 921	37 812 213	24 629 795
	Расчеты с учредителями	15207	2 766 671	3 814 993	2 300 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.1	Оценочные обязательства	1540	3 480 761	1 723 970	1 078 232
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	202	156	55
	Резервы ИДП	15402	84 784	-	77 717
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	3 395 775	1 723 813	1 000 460
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	33 460 734	44 292 928	29 109 068
	БАЛАНС	1700	49 474 262	57 973 443	45 863 512

Руководитель Власов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.



4

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

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Форма по ОКУД		30254330		
Дата (число, месяц, год)		7709490911		
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		12300		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	16		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
4.2	Выручка	2110	17 918 241	8 212 956
4.2	Себестоимость продаж	2120	(1 192 447)	(1 887 692)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 725 794	6 325 264
4.2	Коммерческие расходы	2210	(2 607 376)	(1 908 960)
4.2	Управленческие расходы	2220	(18 360)	(7 878)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 100 058	4 408 426
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	515 340	282 848
	Проценты к уплате	2330	(50 409)	(1 553)
4.2	Прочие доходы	2340	1 633 159	179 074
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	1 633 159	-
4.2	Прочие расходы	2350	(2 650 339)	(2 068 928)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 547 809	2 799 867
	Налог на прибыль	2410	(2 719 701)	(560 573)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 670 218)	(278 153)
	отложенный налог на прибыль	2412	(49 483)	(282 418)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 828 108	2 239 294

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 828 108	2 239 294
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Бласов Сергей Евгеньевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

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

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2021
30254330		
7709490911		
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 2019 г.	3100	179 920	-	-	-	2 915 872	3 095 792
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	179 920	-	4 418 393	-	2 239 295	6 837 608
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 239 295	2 239 295
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	179 920	-	4 418 393	-	-	4 598 313
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 378 979)	(7 378 979)
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	-	-	-	-	(4 438 979)	(4 438 979)
дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 940 000)	(2 940 000)

01

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	359 840	-	-	4 418 393	(2 223 812)	2 554 421
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	10 828 108	10 828 108
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 828 108	10 828 108
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	-	-	-	-	(4 811 181)	(4 811 181)
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	(4 811 181)	(4 811 181)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	359 840	-	4 418 393	-	3 793 115	8 571 348

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	8 571 347	2 554 422	3 095 793



Руководитель Бласов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.

13

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"**

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	15 467 116	24 157 439
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 835 260	309 363
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	7 091	587
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	38 477
Поступление инвестиционных взносов	4114	10 506 743	23 803 156
прочие поступления	4119	118 022	5 856
Платежи - всего	4120	(18 845 538)	(16 169 460)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 135 979)	(1 706 965)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 699)	(1 376)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 754)	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 785 121)	(545 913)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(406 586)	(198 052)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(13 882 559)	(12 915 605)
возврат инвестиционных взносов	4127	(262 779)	(107 027)
прочие платежи	4129	(361 061)	(694 522)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 378 422)	7 987 979
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	333 602	338 354
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	146 239
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	333 602	192 115
	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	333 602	338 354

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 834 941	117 351
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 834 941	117 351
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 733 204)	(1 425 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(5 859 497)	(1 425 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 873 707)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	101 737	(1 307 649)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 943 083)	7 018 684
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 159 529	4 140 845
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 216 446	11 159 529
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____ **Власов Сергей Евгеньевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2022 г.



ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»
111024, г. Москва, Душинская ул., д. 7, стр. 1.
оф. эт/пом 4/420

ОКПО 30254330 ОГРН 1167746411799
ИНН 7709490911 КПП 772201001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТИРОН»
за 2021 год

1. Информация о предприятии

1.1 *Правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью

1.2 *Полное фирменное наименование:*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН»
(далее Общество)

1.3 *Сокращенное фирменное наименование:*

ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»

1.4 *Место нахождения Общества:*

Юридический адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

Почтовый адрес: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

1.5 *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):* 11677464

Дата регистрации: 22.09.2011г. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

1.6 *Сведения об уставном капитале Общества:*

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 359 840 тыс.руб. (Триста пятьдесят
девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

Участники общества	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «ПИК СЗ»	0,0001%	0,0001%
ООО «ПИК-ИНВСТПРОЕКТ»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-РЕГИОН»	0	0,0009%

1.7 *Основные виды производственной деятельности Общества является:*

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 *Сведения о персонале*

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила 1 человека, 2020 год - 1
человека.

1.9. Состав исполнительных и контрольных органов

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества.

Единоличным исполнительным органом в период с 25.04.2016 г. по настоящее время является Генеральный директор Общества: Власов Сергей Евгеньевич

1.10. Сведения о главном бухгалтере

Главный бухгалтер отсутствует. Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «Группа Компаний ПИК» на основании договора Договор № Д730433/19 от 24.04.2019г.

1.11. Дочерние и зависимые общества

В 2021 году дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

1.12. Аудитор ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»:

Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"
ИНН 7719783265

1.13. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тысячах рублей.

1.14. Расчеты в иностранной валюте Обществом не производились.

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

2. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

№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	ПИК СЗ ПАО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
2	СЗ ПИК-Регион АО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
3	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
4	ООО «ГП-МСК»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

5	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
6	Власов Сергей Евгеньевич	Лицо является единоличным исполнительным органом	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

2.1. Сведения об операциях со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Объем операций за 2021 год		Объем операций за 2020 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
ПИК СЗ ПАО	921 663	761 549	2 009 863	2 438 364
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	8 091 654	6 621 214	3 302 675	1 199 789
СЗ ПИК-РЕГИОН АО	6	43	-	-
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	9 261 058	7 552 892	195 784	287 193

14 июля 2020 года произошла реорганизация Общества в форме присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Меркурий», зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, 08 сентября 2014 года, ОГРН 5147746041878, ИНН 7751524339, КПП 775101001, адрес места нахождения: 108811, г. Москва, г. Московский, ул. Московская, д. 3, эт.1 пом. 1, комната 2, офис 121.

Общая площадь земельных участков находящихся в собственности ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» увеличилась и составила на 31.12.2021 г. - 1 584 837 кв.м.:

Кадастровый номер участка	Площадь (кв.м.)
1	2
77:17:0000000:11429	13 643
77:17:0110205:14777	2 720
77:17:0110205:17414	28 591
77:17:0110205:17415	23 589
77:17:0110205:17416	6 632
77:17:0110205:17417	77 391
77:17:0110205:17418	7 241
77:17:0110205:17419	33 307
77:17:0110205:17420	20 982
77:17:0110205:17422	30 074
77:17:0120114:6132	11 637
77:17:0120114:20472	45 520
77:17:0120114:20473	6 232
77:17:0120114:20474	333
77:17:0110205:19201	117 602
77:17:0110205:33922	867

77:17:0110205:33924	5 658
77:17:0110205:33925	112
77:17:0110205:33926	6 341
77:17:0110205:33927	179
77:17:0110205:33929	1 216
77:17:0110205:33930	3 620
77:17:0110205:34957	6 153
77:17:0110205:34958	1 457
77:17:0110205:33944	56 197
77:17:0110205:33945	1 016
77:17:0110205:33946	5 546
77:17:0110205:33948	23 828
77:17:0110205:1	28 200
77:17:0120114:6141	1 569
77:17:0110205:17426	24 206
77:17:0110205:17425	16 776
77:17:0110205:17424	77 777
77:17:0110205:17421	61 836
77:17:0000000:11434	22 600
77:17:0000000:11433	43 074
77:17:0000000:11432	2 436
77:17:0000000:11431	65 929
77:17:0120114:6140	6 602
77:17:0120114:6139	6 954
77:17:0120114:17524	30 226
77:17:0120114:17525	4 377
77:17:0120114:17526	48 711
77:17:0120114:6136	4 934
77:17:0120114:6134	12 518
77:17:0120114:6133	772
77:17:0120114:6131	24 521
77:17:0120114:6130	86 003
77:17:0120114:20470	45 461
77:17:0120114:20471	10 384
77:17:0120114:6127	20 517
77:17:0120114:6125	1 671
77:17:0120114:6124	3 877
77:17:0120114:6123	121 349
77:17:0000000:13066	109 878
77:17:0120114:7553	70 703
77:17:0120114:7554	93 292

3. Учетная политика

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

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

1.1. Организация бухгалтерской службы.

Бухгалтерский учет в АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» (далее Общество) ведется в соответствии с общими требованиями, установленными документами системы нормативного регулирования российского бухгалтерского учета, принятыми на федеральном уровне. Также применяются отраслевые стандарты, международные стандарты финансовой отчетности, рекомендации в области бухгалтерского учета в последовательности и порядке, определенном статьей 21 Федерального закона «О бухгалтерском учете» N 402-ФЗ и пунктами 7- 7.4 ФСБУ (ПБУ 1/2008).

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

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

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

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

1.2. Рабочий план счетов.

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

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

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

1.3. Первичные учетные документы.

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

- наименование документа;
- дата составления документа;
- наименование экономического субъекта, составившего документ;
- содержание факта хозяйственной жизни;
- величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения;
- наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за правильность оформления совершившегося события;

- подписи лиц, предусмотренных предыдущим пунктом, с указанием их фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

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

Для отражения фактов хозяйственной жизни Организация использует унифицированные формы первичных учетных документов, утвержденные Госкомстатом России, а также формы, разработанные самостоятельно Организацией с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа.

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

1.4. Регистры бухгалтерского учета.

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

Для накопления данных, содержащихся в первичных учетных документах, Общество применяет основной регистр бухгалтерского учета, формируемый в бухгалтерской программе «1С-Бухгалтерия 8.3КОРП» (ТУС-2)

1.5. Порядок организация документооборота.

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

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

1.6. Формы и порядок составления отчетности.

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

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

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

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

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

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

1.7. Денежные средства и эквиваленты.

В соответствии ПБУ_23/2011_5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

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

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

1.8. Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств.

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

Инвентаризации подлежит все имущество Общества независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств (Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 №49, с изменениями от 08.11.2010 №142н «Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств»).

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

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

1.9. Оценка существенности показателей.

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

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

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

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

2. Учет основных средств.

2.1. Общие положения.

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

2.2. Принятие к учету.

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

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

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

3. Нематериальные активы.

3.1. Общие положения.

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

3.2. Оценка нематериальных активов.

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

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

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

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

4. Материально-производственные запасы.

4.1 Общие положения.

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

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

Общество классифицирует МПЗ на следующие категории:

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

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

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

Оценка МПЗ по средней себестоимости производится по каждой группе (виду) запасов путем деления общей себестоимости группы (вида) запасов на их количество, складывающихся

соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

4.2. Учет материалов.

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

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

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

5. Финансовые вложения.

5.1. Основные положения.

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Оценка финансовых вложений.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

5.3. Учет выбытия финансовых вложений.

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете Общества на дату прекращения действия условий признания активов в качестве финансовых вложений, в соответствии с п.2 ПБУ_19/02.

6. Учет расходов по заемным средствам.

6.1. Общие положения.

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

6.2. Порядок учета расходов по заемным средствам.

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

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

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

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

В случае если заемные средства были привлечены на общие цели, то независимо от цели, на которые фактически были использованы заемные средства, расходы по таким заемным средствам отражаются в составе прочих расходов того отчетного периода в котором они были понесены.

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

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

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

Учет привлеченных средств физических

7. Учет поступления и использования инвестируемых средств.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

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

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

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

8. Расходы по инвестиционной деятельности.

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

Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08 субсчет «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 субсчет «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.

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

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

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

- Арендные платежи;
- взносы в компенсационный фонд;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- прочие затраты на строительство

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Формирования стоимости объектов ИДП

9.1. Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

9.2. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

10. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

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

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

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

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

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

11. Оценочные значения.

11.1. Резерв по сомнительным долгам

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

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

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

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

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

Задолженность с высокой вероятностью погашения не резервируется.

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

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

Сумма резерва используется в пределах резерва по данному долгу в случае признания задолженности, по которой она создана, безнадежной (по которой срок исковой давности истек,

другие долги, нереальные для взыскания). Оставшаяся сумма безнадежной задолженности по данному долгу включается в прочие расходы.

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

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

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

Начисление резерва оформляется бухгалтерской справкой.

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

11.2. Резерв под снижение стоимости МПЗ

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

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

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

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

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

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

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

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

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

11.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

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

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

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

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

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

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

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности организации. В данном случае расчетная стоимость финансовых вложений

принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;

- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- на основании расчета будущих денежных потоков Общества и прогнозов ее будущей деятельности;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

11.4. Оценочное обязательство на оплату отпусков

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

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

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

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

$$P = И - Н$$

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

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

$$И = Д \times СЗ$$

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

Сумма резерва (накоплено) (Н) рассчитывается по предыдущему месяцу и равна разнице *Суммы резерва (исчислено) прошлого месяца (И_{пм})* и *суммы фактически начисленных отпускных (О_т)*:

$$Н = И_{пм} - О_{т}$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Р_{св})* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Р_{сви})* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Р_{свн})*:

$$Р_{св} = Р_{сви} - Р_{свн}$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Р_{сви}) - это сумма страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС и взносов в ФСС НС и ПЗ с суммы отпускных, которую следовало бы

уплатить, если бы отпускные были рассчитаны на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц.

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

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

$$R_{сви} = И * Тсв,$$

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

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с различием в порядке исчисления оценочных обязательств по оплате отпусков в бухгалтерском и налоговом учете (либо формирования резерва только для БУ), в бухгалтерском учете возникают вычитаемые временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (Д-т 09 К-т 68).

12. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

12.1. Общие положения

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

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

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

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

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

12.2. Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3. Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

12.4. Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

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

12.5. Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

В ходе инвентаризации:

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

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

13. Оценочные обязательства по объектам ИДП

13.1. Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

Сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта, признается в соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством, в случае одновременного выполнения следующих обязательных условий:

- у Организации существует обязанность понести расходы по строительству объекта ИДП, явившаяся следствием заключения договоров, исполнения которой Организация не может избежать;

- уменьшение экономических выгод Организации, необходимое для исполнения обязательств по договору, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

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

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

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**Ор**) формируется как разница между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в

стоимости объекта ИДП ($ИС_{СКБ(Б)}$) и фактической стоимостью объекта СКБ ($ИС_{СКБ}$), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_p = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

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

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

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

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

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

14. Доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

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

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

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

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

14.1 Прочие доходы

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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

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

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);
- прибыль, полученная Обществом в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

15. Расходы.

15.1 Расходы по обычным видам деятельности.

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

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

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

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

15.2 Расходы, связанные с основным производством.

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

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

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

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

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

15.3 Общехозяйственные расходы

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

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

15.4 Коммерческие расходы

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

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

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

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

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

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

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

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

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

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

15.5 Незавершенное производство

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

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

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

15.6 Прочие расходы

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

Прочими расходами Общества являются:

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

4. Основные финансовые показатели

4.1. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

4.1.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания и сооружения, первоначальная стоимость	11501	310 808	299 680	81 740
Здания и сооружения, сумма начисленной амортизации	11501	- 245 918	-212 150	-24 033
Машины и оборудование, первоначальная стоимость	11502	2 207	2 569	2 497
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	11502	- 1 481	-1 244	-694
Производственный и хозяйственный инвентарь, первоначальная стоимость	11503	6 457	319	319
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	11503	- 3 601	-184	-97

Прочие ОС, первоначальная стоимость	11504	951	17 537	17 538
Прочие ОС, сумма начисленной амортизации	11504	- 601	- 4 836	- 2 412
Незавершенное строительство	11505	33 982	128 927	-
ИТОГО строка 1150 «Основные средства»	1150	102 804	230 618	74 858

Расшифровка движения основных средств

Виды активов	2021 год			2020 год		
	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации
Здания и сооружения	1 334 280	1 334 280	- 94 175	217 940	-	188 117
Машины и оборудование	-	- 167	- 429	72	-	550
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	- 263	- 941	-	-	87
Прочие ОС, первоначальная стоимость	-	-	- 113	-	-	2 424
ИТОГО	1 334 280	- 1 334 710	95 658	218 012	-	191 178

4.1.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства	11801	1 050	559	69
Основные средства (земельные участки)	11801	1 637	1 637	-
Оценочные обязательства и резервы	11802	39	30	11
Плановые расходы ИДП	11803	16 957	-	15 543
Расходы будущих периодов	11804	-	59 115	-
Резервы сомнительных долгов	11805	23 734	23 766	-
Проценты по полученным кредитам	11806	12 135	525	-
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	55 552	85 632	15 624

4.1.3. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Незавершенное производство	12101	41 741	29 254	32 409
Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	3 455 878	234 298	2 447 393
Товары	12103	76	76	76
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12104	33 790 396	40 778 472	38 874 932
- затраты на проектирование и строительство	12105	18 940 820	22 861 674	18 930 080
- НДС с расходов на проектирование и строительство	12105	3 229 654	4 331 603	3 433 366
- авансы поставщикам и подрядчикам ИДП	12105	5 142 509	7 105 633	16 343 099
- стоимость земельных участков	12105	6 477 413	6 479 562	168 387
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	37 288 091	41 042 100	41 354 810

В ООО «Специализированный застройщик «Тирон» заключены договоры на выполнение функций Технического заказчика с ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор №01-2015 от 10.09.2015г года и ООО «ГП-МСК» Договор б/н от 15.08.2018 года на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1 по которым Общество выступает в качестве **Застройщика**.

Согласно условиям договора ПАО «Группа компаний ПИК» ежемесячно в срок до 13-го числа месяца, следующего за отчетным (отчетным месяцем является календарный месяц), направляет Обществу Отчет об оказанных услугах (выполненных работах) в отчетном месяце для утверждения и отражения в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик «Тирон» произведенных расходов.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта Общество привлекает участников долевого строительства.

С 1 июля 2019 года, согласно поправкам в 214-ФЗ «О долевом строительстве...», ООО «Специализированный застройщик «Тирон» при расчетах с участниками долевого строительства использует эскроу-счета, т.е. счета для депонирования средств до завершения возведения новостройки.

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

4.1.4. Расшифровка строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	-	1	-
НДС по нежилым помещениям	1220	3	3	-
НДС по гаражам	1220	3	3	-
НДС предъявленный к вычету по ИДП	1220	22	8 248	14 921
НДС при строительстве основных средств	1220	-	35	12
ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	1220	28	8 290	14 933

4.1.5. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Авансы выданные	12301	8 150	11 471	456
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15 090	1 812 272	61 738
Расчеты по налогам и сборам	12303	1	19	51
Расчеты по социальному страхованию	12304	9	10	12
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч	12305	849 653	719 744	165 297
- проценты по предоставленным займам	12305	624 818	443 081	8 827
- по государственной пошлине	12305	6 779	5 123	2 449
- по, претензиям, предъявленным контрагентам	12305	18 255	35 000	12 641
- с разными дебиторами и кредиторами	12305	199 801	236 540	141 380
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	872 903	2 543 776	227 544

Примечание: дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей стр. 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом НДС.

4.1.6. Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Свиблов Владислав Владимирович Договор займа от 24.10.2017г.	1240	10	25 125	25 125	25 125
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	422 600	422 600	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 18.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	1 675 000	1 675 000	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 22.02.2019 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	770 000	770 000	-
ИТОГО строка 1240 «Прочие оборотные активы»	1240		2 892 725	2 892 725	25 125

Предоставленные займы подлежат погашению в 2022 году и являются краткосрочными.

4.1.7. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС с авансов полученных	12601	45 768	10 248	9 368
РБП	12602	21	-	405
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	45 789	10 248	9 773

Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

По состоянию на 31.12.2021 г. уставный капитал Общества составляет 359 840 тыс.руб.

В 2019-2021 годах Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
04.12.2019	2019 год (промежуточные)	2 300 000
01.04.2020	2019 год (окончательные)	2 900 000
13.08.2020	2019 год (окончательные)	15 872
13.08.2020	2020 год (промежуточные)	24 128
10.08.2021	2021 год (промежуточные)	4 119 000
09.11.2021	2021 год (промежуточные)	692 181
ИТОГО		10 051 181

В 2021 году были выплачены дивиденды в сумме 5 859 503 тыс. руб. Задолженность по дивидендам в сумме 2 766 671 тыс. руб. является просроченной.

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:

Наименование показателей	2021 год	2020 год	2019 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на начало периода	(2 223 812)	2 915 872	340 320
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	10 828 108	2 239 295	4 875 552
Сумма начисленных дивидендов	(4 811 181)	(2 940 000)	(2 300 000)
«Нераспределенная прибыль» присоединенной компании	-	(4 438 979)	-
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на конец периода	3 793 115	(2 223 812)	2 915 872

Чистые активы Общества:

Наименование показателей	2021 год	2020 год	2019 год
Чистые активы	8 571 347	2 554 422	3 095 793

4.1.8. Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 5337 от 03.08.2021 Кредитное соглашение Срок погашения 31.12.2025	1410	Привязана к КС ЦБ РФ	6 062 326	-	-
Проценты по кредиту	1410		60 678		
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018 (до 31.12.2024г.)	1410		16 259	117 351	-
Проценты по займу	1410	7,5	40 093	2 627	-
ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»	1140		6 179 356	119 979	-

4.1.9. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства	1420	3 792	3 989	730
Земельные участки	1420	1 238 907	1 238 907	-
Проценты по полученным кредитам	1420	20 125	525	-
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	1420	1 262 824	1 243 421	730

4.1.10. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками	15201	106 937	573 290	478 979
Авансы полученные	15202	449 237	77 841	57 707
Налог на доходы (прибыль) организаций	15203	90 124	165 986	428 037
Прочие налоги	15203	20 892	36 530	10 818
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	1	1	25
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	1 211 190	88 104	125 475
Расчеты по инвестиционным договорам (средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве)	15206	25 334 921	37 812 213	24 629 795
Расчеты с учредителями по выплате доходов	15207	2 766 671	3 814 993	2 300 000
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	29 979 973	42 568 958	28 030 836

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.

Кредиторская задолженность в части расчетов с покупателями объектов недвижимости и в части расчетов по инвестиционным договорам (с дольщиками) отражена Обществом в полном объеме в составе краткосрочной в связи с тем, что указанная задолженность в рамках производственного цикла является краткосрочной.

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2021 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%;
- налог на имущество – 2,2%

4.1.11. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	15401	202	156	55
Резервы ИДП по плановым расходам	15402	84 784	-	77 717
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	3 395 775	1 723 813	1 000 460
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	3 480 761	1 723 970	1 078 232

Расшифровка движения существенных оценочных обязательств

Вид обязательств	Создание/увеличение резерва в отчетном	Корректировка / списание резерва (2021 год)	Списано в связи с поступлением фактических	Создание/увеличение резерва в отчетном	Корректировка / списание резерва (2019 год)	Списано в связи с поступлением фактических

	периоде (2021 год)		затрат (2021 год)	периоде (2020 год)		затрат (2020 год)
Резерв на оплату отпусков	135	- 89	-	174	-72	-
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	362 494	- 277 710	-	198 450	-276 167	-177 229
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 674 724	- 2 762	-	723 559	-206	-
Итого	2 037 353	- 280 561	-	922 183	-276 445	-177 229

4.1.12. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

На забалансовом счете 021 отражены Земельные участки, принадлежащие ООО «Специализированный застройщик «Тирон» на праве собственности, стоимость которых, согласно Учетной политике, была списана на сч.36. после изменения ВРИ на жилищное строительство:

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость
1	2	3
Земельный участок 50:21:110205:19202	7 610	105 162
Земельный участок 50:21:110205:19203	56 105	775 309
Земельный участок 77:17:00000000:11429	13 643	1 404
Земельный участок 77:17:0110205:17414	28 591	2 942
Земельный участок 77:17:0110205:17418	7 241	745
Земельный участок 77:17:0110205:17420	20 982	2 159
Земельный участок 77:17:0110205:17422	30 074	255 678
Земельный участок 77:17:0110205:33922	867	11 981
Земельный участок 77:17:0110205:33924	5 658	78 187
Земельный участок 77:17:0110205:33926	6 341	89 173
Земельный участок 77:17:0110205:33927	179	2 474
Земельный участок 77:17:0110205:33929	1 216	16 804
Земельный участок 77:17:0110205:33930	3 620	50 024
Земельный участок 77:17:0110205:33944	56 197	776 581
Земельный участок 77:17:0110205:33945	1 016	14 040
Земельный участок 77:17:0110205:33946	5 546	76 640
Земельный участок 77:17:0110205:33948	23 828	329 277
Земельный участок 77:17:0120114:6132	11 637	30 389
Земельный участок 77:17:110205:19201	117 602	1 625 130
ИТОГО:	397 953	4 244 099

4.1.13. Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 009

Вид активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ВТБ (ПАО) БАНК			
Договор № 4840-ПЗ от 02.10.2019 Договор поручительства	11 500 000	11 500 000	-
Договор № 4902-П1 от 19.12.2019 Договор поручительства	4 333 105	4 333 105	-
Договор № б/н от 30.06.2017 Независимая гарантия	24 000 000	24 000 000	24 000 000
ИТОГО	39 833 105	39 833 105	24 000 000

На забалансовом счете 008

Вид активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ВТБ (ПАО) БАНК			
Договор № ГСГ21/MSHD/2444 от 29.10.2021 Генеральное соглашение о выдаче гарантий	900 000	-	-
ИТОГО	900 000	-	-

4.2. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.2.1. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - гаражи	2110	47 549	21 847
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	2110	14 875 950	5 929 663
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	2110	93 063	96 631
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	2110	1 127 887	216 596
Выручка от реализации гаражей	2110	89 504	78 837
Выручка от реализации квартир	2110	1 029 316	243 276
Выручка от реализации кладовых помещений	2110	131 455	63 619
Выручка от реализации нежилых помещений	2110	68 595	-
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	2110	360 164	1 559 564
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	94 758	2 923
Итого строк выручка	2110	17 918 241	8 212 956

На 31 декабря 2021 года в ЖК «Саларьево» было закончено строительство и получены РНВ по следующим корпусам:

Объект	№ Разрешения на ввод в эксплуатацию
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 1	77-239000-008599-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 2	77-239000-008598-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 3	77-239000-008597-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 8	77-239000-008666-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 9	77-239000-008667-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 4	77-239000-008740-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 5	77-239000-008741-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, корп. 7, строение 1,2,3	77-239000-009065-2019 от 09.08.2019 г.
д. Саларьево, 3-я очередь, корп. 13, строение 1,2,3,4	77-239000-009200-2019 от 15.11.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 14	77-239000-009443-2020 от 25.03.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 15	77-239000-009444-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 16	77-239000-009442-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 18	77-239000-009857-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 19	77-239000-009859-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 21	77-239000-009860-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 22	77-239000-009861-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 23	77-239000-009862-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 24	77-245000-009943-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 7-я очередь, Башня, корп. 25	77-245000-009944-2021 от 01.03.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Блок, корп. 27	77-245000-010208-2021 от 11.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 28	77-245000-010152-2021 от 06.07.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 29	77-245000-010139-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 30	77-245000-010140-2021 от 30.06.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 31	77-245000-010247-2021 от 27.08.2021 г.

д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 33	77-245000-010248-2021 от 27.08.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 35	77-245000-010290-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 8-я очередь, Башня, корп. 36	77-245000-010291-2021 от 13.09.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 38	77-245000-009988-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 39	77-245000-009989-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Башня, корп. 40	77-245000-009990-2021 от 30.03.2021 г.
д. Саларьево, 9-я очередь, Блок, корп. 41	77-245000-010365-2021 от 21.10.2021 г.

4.2.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Расходы застройщика по договору долевого участия	2120	3 810	76 861
Себестоимость от реализации гаражей	2120	104 874	104 507
Себестоимость от реализации квартир	2120	352 048	88 324
Себестоимость от реализации нежилых помещений	2120	22 125	-
Себестоимость от реализации кладовых помещений	2120	73 805	43 341
Себестоимость от реализации объектов инфраструктуры	2120	554 837	1 563 417
Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2120	80 948	11 242
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	1 192 447	1 887 692

4.2.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	185 268	175 328
Вознаграждение по поиску покупателей	2210	555 804	686 185
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	2210	14 359	13 216
Коммиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	2210	-	57 893
Расходы на гарантийный ремонт	2210	1 674 724	723 559
Субсидирование ипотечной ставки	2210	130 293	205 756
Расходы по регистрации ДДУ	2210	12 682	8 873
Расходы на оформление права собственности	2210	16 571	8 558
Расходы по поставке и сборке мебели	2210	-	9 620
Амортизация собственных основных средств	2210	14 710	15 163
Прочие коммерческие расходы	2210	2 965	4 778
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	2 607 376	1 908 960

4.2.4. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Аренда офисных площадей	2220	390	250
Аудиторские услуги	2220	236	236
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	3 073	2 301
Заработная плата	2220	1 239	1 282
Налог на имущество	2220	11 144	1 539
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2220	135	143
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	1 733	1 673
Страхование от несчастных случаев	2220	2	381
Страховые взносы	2220	369	3
Услуги по хранению прочие	2220	9	2
прочие услуги	2220	30	68
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	18 360	7 878

4.2.5. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2340	-	138
Прибыль/убыток прошлых лет	2340	-	969
Возврат судебных издержек (ошибочно перечисленные)	2340	-	48
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2340	-	350
Прочие доходы	2340	-	104
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2340	-	177 465
Реализация основных средств и нематериальных активов	2340	1 633 159	-
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	1 633 159	179 074

4.2.6 Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2350	50 054	846
Инвентаризация резервов ИДП	2350	386	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	237 338	270 570
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	2350	351 380	1 674 620
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	3 301	1 643
Расходы на экспертизу по судебным делам	2350	27 934	-
Судебные издержки	2350	247 934	48 904
Резерв по сомнительным долгам	2350	-	53 023
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2350	-	273
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	87 865	18 785
Прочие расходы	2350	960	264
Прочее внереализационные расходы	2350	99 503	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	2350	1 543 684	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	2 650 339	2 068 928

4.2.7. Информация по расчетам по налогу на прибыль

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, в том числе:

- постоянные разницы по доходам и расходам, не принимаемым для целей налогообложения;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по плановым расходам на ИДП;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов под снижение стоимости материальных ценностей (ИДП);
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по сомнительным долгам;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;
- прочие разницы.

Также в отчетном периоде производилось уменьшение временных разниц, возникших в прошлых отчетных периодах, повлекшее корректирование условного расхода по налогу на прибыль отчетного периода в части уменьшения временных разниц по ранее созданным резервам по плановым расходам по ИДП, резервам под снижение стоимости материальных ценностей и отпускам.

5. Условные факты хозяйственной деятельности

У Общества имеются незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства с физическими лицами, сумма предъявленных требований незначительная.

Общество не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п., за исключением того факта, что в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки и строящееся на этих земельных участках объекты строительства считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства.

6. Непрерывность деятельности

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

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;

- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;

- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

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

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

7. События после отчетной даты

Данных 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.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности»

8. Информация об экологической деятельности

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

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

Совокупные затраты на оплату использованных в течение календарного года энергетических ресурсов составили 0 руб.

Генеральный директор
03.03.2022 г.

_____ Власов С.Е.



Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



58 (пятьдесят восемь) лист(ов)

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