

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

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

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам
ООО «Ростовкапстрой»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 7.7. «Существенная неопределенность в продолжении деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., в котором указано, что Общество понесло чистый убыток в сумме 17 157 тыс. руб. за 2021 год и по состоянию на «31» декабря 2021 года обязательства Общества превышали общую сумму его активов на 291 тыс. руб. Как отмечается в разделе 7.7. «Существенная неопределенность в продолжении деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 7.7. «Существенная неопределенность в продолжении деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся «31» декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности «24» марта 2021 г.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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


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

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

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




Агаркова Юлия Анатольевна, ОИНЗ 21206005918
Генеральный директор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»


Агаркова Юлия Анатольевна, ОИНЗ 21206005918
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«28» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Ростовкапстрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 11.07.2006 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1066165052139

Местонахождение: 344114, Ростовская область, Аксайский район, Верхнетемерницкий поселок, Веныры улица, 19

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

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

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

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды			
	Форма по ОКУД	0710001			
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	по ОКПО	31	12	2021	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	95055110			
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6165132507			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16		
Местонахождение (адрес) 346731, Ростовская обл, Аксайский р-н, Верхнетемерницкий п, Венеры ул, д. № 19		384			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	3 183	5 146	7 021
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	2 607	4 253	5 900
	Машины и оборудование	11502	256	370	396
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11505	320	522	725
4.2.	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 320	3 449	3 577
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3.	Отложенные налоговые активы	1180	15 221	10 908	3 317
	в том числе:				
	ОНА по финансовым вложениям	11801	-	163	368
	ОНА по плановым расходам ИДП	11802	22	-	2 618
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11803	3	1	1
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	10 414	10 414	-
	ОНА по дебиторской задолженности	11805	330	330	330
	ОНА по убыткам прошлых лет	11806	4 453	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 724	19 503	13 915
4.4.	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	976 760	1 148 497	1 329 483
	в том числе:				

	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	2	2	2
	Незавершенное производство	12102	35 623	44 826	42 170
	Затраты на строительство и проектирование	12103	903 508	1 055 878	764 703
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	37 627	47 791	522 608
4.5.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 268	342	9 680
4.9.	Дебиторская задолженность	1230	517 582	515 427	591 789
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	28	550	13
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	99	302	87
	Расчеты по налогам и сборам	12303	3 029	3 032	3 029
	Расчеты с подотчетными лицами	12304	-	4	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	19 260	7 266	6 259
	Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком	12306	495 166	504 274	582 399
4.6.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22	109 046	83 464
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	22	109 046	58 464
	Денежные средства на спецсчетах	12503	-	-	25 000
4.7.	Прочие оборотные активы	1260	18	-	1 358
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12603	18	-	1 358
	Итого по разделу II	1200	1 501 651	1 773 312	2 015 774
	БАЛАНС	1600	1 523 375	1 792 815	2 029 689

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20 000	-	-
	в том числе:				
	Прочие источники	13502	20 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(21 291)	(7 925)	64 440
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	(21 291)	(7 925)	64 440
	Итого по разделу III	1300	(291)	(6 925)	65 440
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.9.	Прочие обязательства	1450	810 174	810 174	955 931
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	495 166	495 166	570 923
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	315 008	315 008	385 008
	Итого по разделу IV	1400	810 200	810 174	955 931
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.9.	Кредиторская задолженность	1520	713 341	989 562	995 224
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	31 490	43 761	46 321
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	8 292	17 849
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 269	95	124
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	204 838	257 142	207 197
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	473 367	676 105	723 731
	Расчеты с учредителями	15207	365	4 155	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.11	Оценочные обязательства	1540	125	4	13 094
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	13	4	-
	Резервы ИДП	15402	111	-	13 089
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	713 466	989 566	1 008 318
	БАПАНС	1700	1 523 375	1 792 815	2 029 689

Руководитель

подпись)

Светочева Надежда

Станиславовна

(расшифровка подписи)

15 марта 2022г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"		95055110		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165132507		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
5.1.	Выручка	2110	83 022	195 052
	в том числе:		-	-
5.2.	Себестоимость продаж	2120	(67 415)	(193 502)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 607	1 550
5.3.	Коммерческие расходы	2210	(26 392)	(25 023)
5.4.	Управленческие расходы	2220	(1 826)	(1 704)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 611)	(25 177)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.5.	Проценты к получению	2320	2 121	3 619
	Проценты к уплате	2330	-	-
5.5.	Прочие доходы	2340	3 599	12 326
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23407	1 276	-
5.5.	Прочие расходы	2350	(14 553)	(28 724)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(137)	(291)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(12 081)	(9 272)
	Прочие внереализационные расходы	23507	(2 335)	(19 161)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(21 444)	(37 956)
	Налог на прибыль	2410	4 287	7 591
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 287	7 591
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(17 157)	(30 365)

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	(17 157)	(30 365)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"	по ОКПО	95055110		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165132507		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
		Форма по ОКУД	0710004		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
		Коды			

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	1 000	-	-	-	64 440	65 440
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(72 365)	(72 365)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(30 365)	(30 365)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(42 000)	(42 000)

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	1 000	-	-	-	(7 925)	(6 925)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(21 291)	(21 291)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(21 291)	(21 291)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	20 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 000	-	20 000	-	(21 291)	(291)

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	(291)	(6 925)	65 440



Руководитель

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ростовкапстрой"
 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

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
95055110		
6165132507		
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	295 474	483 906
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	285 895	169 502
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
приходный поток НДС в составе поступлений	4114	6 957	305 498
прочие поступления	4119	2 620	8 906
Платежи - всего	4120	(432 096)	(424 184)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(396 365)	(120 703)
в связи с оплатой труда работников	4122	(640)	(172)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(2 623)	(10 417)
расходный поток НДС в составе выплат	4126	(7 702)	(173 084)
возврат инвестиционных взносов	4127	-	(82 406)
прочие платежи	4129	(24 766)	(37 402)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(136 622)	59 722
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 598	3 650
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3	-
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	-	3 650
прочие поступления	4219	7 595	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 598	3 650

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	20 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	20 000	-
Платежи - всего	4320	-	(37 790)
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	-	(37 790)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	20 000	(37 790)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(109 024)	25 582
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	109 046	83 464
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	22	109 046
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____

(подпись)

Светочева Надежда
Станиславовна

(расшифровка подписи)

15 марта 2022 г.

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «РОСТОВКАПСТРОЙ»
за 2021 год**

1. Информация об организации.

Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Ростовкапстрой» (далее по тексту – Общество).

Местонахождение Общества:

Юридический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Фактический адрес Общества – 346731, Ростовская область, Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, Венеры, дом № 19.

Дата государственной регистрации Общества – 11.07.2006 г.

Регистрационный номер – 1066165052139.

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: 71.12.2, ОКПО 95055110.

Дополнительные виды деятельности Общества

- 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительного-монтажных работ
- 43.3 Работы строительные отделочные
- 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
- 68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- 69 Деятельность в области права и бухгалтерского учета
- 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях
- 71.12.5 Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения
- 71.12.6 Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции
- 71.2 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
- 73.1 Деятельность рекламная

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 1 000 тыс. руб. (Один миллион рублей).

На 31.12.2021 г. структура Уставного капитала Общества, следующая:

№ п/п	Наименование, ИНН, КПП, адрес местонахождения участника	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.	Доля в УК, %
-------	---	---------------------------------------	--------------

1.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НРК", ИНН 9703017011, КПП 770301001, местонахождение: 123242, Москва г. ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт/пом/ком 3/П/Часть ком 7	1 000	100
	Итого	1 000	100

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Общества, который избирается общим собранием участников Общества сроком на 3 (три) года.

На основании Протокола внеочередного собрания участников от 09 ноября 2020 г. трудовой договор с Генеральным директором Перминовой Натальей Викторовной расторгнут. На должность Генерального директора назначена Светочева Надежда Станиславовна, с 10 ноября 2020 года, сроком на три года.

У Общества отсутствуют структурные подразделения, филиалы и представительства, а также дочерние и зависимые общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляет ПАО «СЗ ПИК» (ИНН 7713011336, местонахождение: 123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, строение 1) на основании договора возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д730453/19 от 24.04.2019 г.

Среднесписочная численность работающих за 2021 г. составляет 1 человек, за 2021 г. составила 1 человек, за 2019 г. - 1 человек.

Аудитор Общества: ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг», ИНН 7714176877.

Бухгалтерская отчетность за 2021 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384.

Общество, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель поселений, находящихся по адресу:

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастр овый номер	S, кв. м.	ВРИ, объект строительства	Правоустан авливающи е документы	Кадастров ая стоимость в 2021г., тыс. руб. (счет 001.01)
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 6) с помещениями общественного назначения	61:44:00 11703:7	3 958	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 6	Договор аренды земельного участка № 35094 от 28.01.2014 г.	18 979
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 7) с помещениями общественного назначения	61:44:00 11703:8	4 596	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	Договор аренды № 35091 от 28.01.2014 г.	22 035

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 8) с помещениями общественного назначения	61:44:00 11703:9	4 577	под многоэтажную застройку, г. Ростов- на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	Договор аренды земельного участка № 35088 от 28.01.2014г.	21 989
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, строительство многоквартирного дома (пятно 9) с помещениями общественного назначения	61:44:00 11703:10	6 572	под автостоянку на 300 м/м, г. Ростов-на- Дону, ЖК "Норд", корп. 9	Договор аренды земельного участка № 35095 от 28.01.2014г.	17 607
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал I	61:02:00 81301:18 0	32 346	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 11 (автостоянка), Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 12, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	Договор аренды земельного участка № 48 от 30.12.2014г.	3 217
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал III	61:02:00 81301:18 2	26 429	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", стр. 20	Договор аренды земельного участка № 110-щ от 26.08.2016г.	4 128
Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал IV	61:02:00 81301:18 3	27 652	под многоэтажную застройку, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18, Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	Договор аренды земельного участка № 206 от 09.10.2018г.	4 319
Всего		106 130			92 274

Основными инвесторами (дольщиками) по застройке земельных участков в г. Ростов-на-Дону являются физические лица, с которыми заключаются договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Дольщики осуществляют финансирование затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры.

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Ростовкапстрой» по договорам участия в долевом строительстве, права на земельные участки считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. Право залога прекращается с момента введения жилого дома в эксплуатацию и передачи первому участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2. Информация об учетной политике организации.

В 2021 году в Обществе действовала утвержденная приказом № 5 от 30 декабря 2020 года учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С 8.3 ТУС 2.0.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, т. е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

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

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т. п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

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

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Материалы отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка материалов при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, готовой продукции (квартир, нежилых помещений, кладовых, гаражей) ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет проведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

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

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской

задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

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

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Учет Инвестиционно-девелоперских проектов

Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении ИДП Общества.

Данный раздел Политики не применяется в отношении активов, характеризующихся как основные средства, вложения во внеоборотные активы Общества.

10.1. Нормативная база

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

- ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденное приказом Минфина № 32н от 06.05.1999г;
- ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденное приказом Минфина № 33н от 06.05.1999г;
- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденное приказом Минфина № 43н от 06.07.1999г;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»

(Зарегистрировано в Минюсте России 23.09.2020 N 59986);

Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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.

Финансовый результат от выполнения функций Застройщика рассчитывается по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

10.3. Учет инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

В затраты в рамках целевого финансирования строительства включаются те суммы и виды затрат компенсация которых в цене ДДУ предусмотрена ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта

в эксплуатацию и при наличии обмеров объектов кадастровым инженером и кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

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

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам 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;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- проценты по целевым кредитам и займам;
- прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты 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 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты 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 затраты 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. настоящей 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».

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Доходы от обычных видов деятельности

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.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика согласно п.12.1 настоящей УП. (наше право принять такой способ).

Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования. Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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.

Коммерческие расходы

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам:

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

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

- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП 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 по офисам продаж;

- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке 12101 «Незавершенное производство».

Учет формирования финансового результата.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в

строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

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

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

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. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства

по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

Создание резервов

Общество создает резервы под обесценение финансовых вложений. Учет резерва под обесценение финансовых вложений ведется на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Сумма начисленного резерва под обесценение финансовых вложений отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резерв под обесценение финансовых вложений (не принимается к НУ)».

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценочные обязательства

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.01 «Резерв на оплату отпусков» в разрезе подразделений Общества, и по видам начислений: отпускные; страховые взносы и взносы на страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Сумма начисленного оценочного обязательства по каждому работнику относится на те же счета бухгалтерского учета, что и заработная плата.

Общество создает оценочные обязательства по условным фактам хозяйственной деятельности: не завершенным на отчетную дату судебным разбирательствам, в результате которых с высокой долей вероятности возникнет обязанность выплатить денежные средства.

Учет оценочного обязательства осуществляется на счете 96.05 «Прочие резервы, связанные с условными фактами хозяйственной деятельности» в разрезе подразделений Общества, отдельно по каждому оценочному обязательству. Сумма начисленного оценочного обязательства отражается в составе прочих расходов на счете 91.02 по статье «Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности (не принимается к НУ)».

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество не создает.

Доходы и расходы

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 08.03 «Строительство объектов основных средств» и (или) 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства инвесторов (соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы инвесторам (соинвесторам), затраты на строительство объектов ИДП собираются отдельно по каждому объекту строительства в разрезе статей расходов и отражаются на счете 36 без НДС, а НДС отражается на счете 19.36 «НДС затрат по ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 затраты по строительным объектам, произведенным за счет средств дольщиков, отражены в разделе «Прочие оборотные активы» код строки 1260.

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи», распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей (машино-мест) по объекту ИДП распределяются на каждый гараж (машино-место) пропорционально количеству. При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы, по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 «Себестоимость ИДП».

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 стоимость объектов недвижимости для продажи, право собственности, на которые не зарегистрировано, отражена в разделе «Запасы» код строки 1210.

На момент реализации Обществом объекта недвижимости их фактическая себестоимость списывается со счета 37 «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 43 «Готовая продукция».

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.

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

Расчет размера оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату расчета Обществом стоимости, законченного строительством (сдаваемого) объекта ИДП.

Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, создается в сумме превышения стоимости объекта ИДП, рассчитанной в соответствии с бюджетом расходов, над его фактической стоимостью. Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Ежеквартально 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, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

Средства, полученные Обществом от инвесторов и по договорам долевого строительства на строительство объектов, учитываются на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в разрезе строительных объектов. Средства подразделяются на долгосрочные и краткосрочные обязательства. Инвестиционные средства для Общества являются существенными и в Бухгалтерском балансе отражаются долгосрочные обязательства строка 1450 «Прочие обязательства», а краткосрочные обязательства по строке 1520 «Кредиторская задолженность».

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

В отчете о движении денежных средств выделено отражаются следующие виды хозяйственных операций:

- денежные средства, поступившие от дольщиков в строке 4114 «Поступления инвестиционных взносов»,
- денежные средства, направленные на оплату вознаграждения технического заказчика, за вычетом НДС, в строке 4126 «Платежи на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера»,
- денежные средства, направленные в качестве целевых средств финансирования затрат на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры по договорам на выполнение функций технического заказчика в строке 4127 «Инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера».
- Денежные средства направленные на оплату аренды земельных участков под строительство зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры выделено в строке 4129 «Прочие платежи».

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

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

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

Обществом проведена годовая инвентаризация (на основании Приказ № 3 от 27.12.2021) основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, капитализируемых затрат на строительство, денежных средств на расчетных счетах организации.

По итогам проведенной инвентаризации излишков и недостач не выявлено.

События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

Изменения учетной политики

В учетную политику Общества на 2021 год были внесены изменения, связанные со вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н, в том числе:

- изменена квалификация и учет специальных инструментов, специальных приспособлений, специального оборудования, специальной и форменной одежды;
- изменен порядок отражения резерва под обесценение запасов в бухгалтерском учете и отчетности;
- незавершенное производство включено в состав запасов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 2021 года отражены Обществом перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019).

В связи с этим описанные выше изменения не оказали влияния на сопоставимые данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Информация о существенных ошибках предшествующих лет

Существенные ошибки в текущем периоде отсутствуют.

ПОЯСНЕНИЯ К ФОРМАМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4. Пояснения к бухгалтерскому балансу

4.1. Информация об основных средствах

тыс. руб.

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания (помещения)	1150	8 370	8 370	8 370
Здания (помещения), сумма начисленной амортизации	1150	(5 762)	(4 116)	(2 470)
Сооружения (штаб строительства, ограждение)	1150	15 259	15 259	15 259
Сооружения, сумма начисленной амортизации	1150	(15 259)	(15 259)	(15 259)
Машины и оборудование	1150	816	994	496
Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	1150	(560)	(623)	(99)
Прочие основные средства	1150	1 028	1 028	1 442
Прочие основные средства, сумма начисленной амортизации	1150	(707)	(506)	(718)
Итого первоначальная стоимость основных средств		25 473	25 650	25 567
Итого сумма накопленной амортизации		(22 290)	(20 504)	(18 546)
Итого по строке 1150		3 183	5 146	7021

В 2021 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 01.01 «Основные средства в организации»:

тыс. руб.

№ п/ п	Прочие основные средства, сданные в аренду	Город	Договор аренды				
			Арендатор	Номер	Дата заключения	Дата расторж ения	Бал. стои мость
1	Кухня	г. Ростов- на-Дону	АО «ТЗ- РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
2	Административная стойка	г. Ростов- на-Дону	АО «ТЗ- РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
3	Стол	г. Ростов-	АО «ТЗ- РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0

		на-Дону					
4	Стол	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0
5	Шкаф купе	г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.2018	-	0

№ п/п	Помещения, сданные в аренду	S, кв.м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	№	Дата заключения	Дата расторжения/прекращения	Бал. стоимость
2.	Временное административное здание штаба строительства, лит. А	10,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	ПАО «СЗ ПИК»	РКС/4	01.10.18	-	0
3.	Временное административное здание штаба строительства, лит. А	284,4	Ростовская обл., Аксайский район, пос. Верхнетемерницкий, строит. квартал III, на границе г. Ростов-на-Дону	АО «ТЗ-РЕГИОН»	РКС/5	01.10.18	-	0

4.2. Информация о Доходных вложениях в материальные ценности

В 2019 г. реализовало Нежилое помещение пл. 18,4 номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1, учитываемое на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

тыс. руб.

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Нежилые помещения	1160	4 297	4 297	4 297
Нежилые помещения, сумма начисленной амортизации	1160	(977)	(849)	(720)
Итого первоначальная стоимость основных средств		4 297	4 297	4 297
Итого сумма накопленной амортизации		(977)	(849)	(720)
Итого по строке 1160		3 320	3 449	3 577

В 2021 году Общество сдавало в аренду следующие основные средства, учитываемые на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование»:

тыс. руб.

№ п/ п	Помещения, сданные в аренду	S, кв. м.	Адрес	Договор аренды				
				Арендатор	Номер	Дата	Дата расторжения	Балансовая стоимость
1.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 24-37, Этаж 1	145,5	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1899/32-14	01.07.2014	-	3 320
2.	Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: 20,21,22,23, Этаж 1	18,4	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Орбитальная, дом 13	ООО "ПИК-Комфорт"	1891/32-14	01.07.2014	30.06.2019	-
	Всего							3 320

4.3. Информация об отложенных налоговых активах

тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ОНА по финансовым вложениям		-	163	368
ОНА по плановым расходам ИДП		22	-	2 618
ОНА по оценочным обязательствам и резервам		3	1	1
ОНА по расходам будущих периодов		10 414	10 414	-
ОНА по дебиторской задолженности		330	330	330
ОНА по убыткам прошлых лет		9 394	-	-
Всего	1180	20 163	10 908	3 317

4.4. Информация о запасах

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты в незавершенном производстве (счет 20.01.01 «Расходы, напрямую относимые на номенклатуру продукции (услуг)» - расходы на содержание службы Застройщика, полученные за период с 2006 года по 2013 год,

- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, Общества по объектам, введенным в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по ДДУ и договорам купли-продажи. В случае если до окончания строительства реализованы не все площади объекта (объекты недвижимости), такие площади рассматриваются как товар, поскольку созданы (построены) исключительно для дальнейшей реализации покупателям. При дальнейшей реализации указанных площадей объекта их стоимость списывается по фактической себестоимости каждого отдельного объекта недвижимости.

- Инвестиционные издержки по ИДП (счет 44) - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг,

- затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (счет 97 «Расходы будущих периодов»), используемые для управленческих нужд Общества,

- затраты на строительство и проектирование, отражены затраты по строительным объектам Жилого комплекса «НОРД»:

- Расходы на проектирование, строительство (СМР) и ввод в эксплуатацию комплекса зданий жилого назначения с инженерными коммуникациями и объектами инфраструктуры, без НДС (счет 36 «Затраты по ИДП»),
- НДС в части расходов на проектирование, строительство ОИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»),
- неиспользованные целевые средства застройщика, направленные на финансирование технического заказчика и подрядчиков для строительства ОИДП.

Расшифровки по строке 1210 «Запасы» отражены в таблице:

тыс. руб.

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	2	2	2
Незавершенное производство	12102	35 623	44 826	42 170
Затраты на строительство и проектирование	12103	903 508	1 055 878	764 703
Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	37 627	47 791	522 608
Итого по строке 1210		976 760	1 148 497	1 329 483

4.5. Учет НДС

Согласно заключенным договорам купли-продажи нежилых объектов недвижимости с физическими лицами, денежные средства, поступившие в виде авансовых платежей, облагаются НДС и остаток по счету 76.АВ «НДС с авансов полученных» отражает размер

налога на добавленную стоимость с авансов, полученных от покупателей, отражен в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Общество в одном налоговом периоде осуществляет операции, подлежащие налогообложению, и операции, не облагаемые НДС.

Согласно Учетной политике, Общество ведет отдельный учет НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретенным ценностям»

тыс. руб.

Виды активов	Счет	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	19.01		1	-
НДС по приобретенным услугам	19.04	-	339	-
НДС по уменьшению стоимости реализации	19.09	2	2	-
Суммы НДС по нежилым помещениям	19.68.2	7 266	-	9 680
Итого по строке 1220		7 268	342	9 680

4.6. Информация о финансовых вложениях

тыс. руб.

Виды финансовых вложений	Счет	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Приобретенные права требования	58.05	-	1 841	1 841
Резерв под обесценение приобретенных прав требования	59	-	(1 841)	(1 841)
Всего по строке 1240		-	-	-

В составе финансовых вложений учтены только финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения.

Признана сомнительной вероятность погашения приобретенных прав требования к:

- ООО «МСУ 2» в размере 810 тыс. руб., ликвидирован,
- ООО «МСУ Град-1» в размере 816 тыс. руб., должник признал несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство;
- ООО «МСУ-3» в размере 215 тыс. руб., ликвидирован.

На 100% признанных сомнительными приобретенных прав требования к контрагентам создан резерв под обесценение приобретенных прав требований.

В 2021 г. Общество не осуществляло привлечение займов и кредитов.

Займы в 2021 г. Обществом не выдавались.

4.7. Прочие оборотные активы

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены Расходы будущих периодов.

4.8. Информация об инвестициях

По окончании строительства и получения застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, застройщик обязан передать квартиру участнику ДДУ по Передаточному акту при условии выполнения дольщиком в полном объеме своих обязательств по ДДУ.

По договорам купли-продажи передача квартиры, нежилого помещения осуществляется по акту, в котором покупатель подтверждает, что Продавцом передано имущество. Дата подписания Акта является моментом перехода права собственности (момент отражения выручки от реализации услуг застройщика).

В 2020 году введен в эксплуатацию объект строительства:

- Многоквартирный жилой дом башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения, г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, ЖК «Норд», ж. д. 8 на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0011703:9, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Орбитальная, 27, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.12.2020г. № 61-310-882309-2020.

В введенном в эксплуатацию корп. 8 ЖК «Норд»:

- 167 квартир, площадью 8326 кв. м.;

- 4 нежилых помещения, площадью 854,76 кв. м.

В 2021 г. проводилась передача объектов недвижимости по Передаточным актам в рамках договоров об участии в долевом строительстве:

Наименование объекта	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия (90.01.01), тыс. руб.	Расходы застройщика по договору долевого участия (90.02.01), тыс. руб.
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	9 113	5 158
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 7	1 983	1 144
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	63 991	54 532
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 12	6 309	6 453
Прочая	1 626	128
Итого:	83 022	67 415

4.9. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности

В бухгалтерском балансе показатели строк 1230 «Дебиторская задолженность», 1450 «Прочие обязательства» и 1520 «Кредиторская задолженность» в части договоров Долевого участия, отражается развернуто на основании Регистров бухгалтерского учета, которыми являются Реестры заключенных Застройщиком договоров ДДУ по состоянию на отчетную дату.

Дебиторская задолженность в части расчетов по договорам цессии (счет 76.09) отражена в бухгалтерском балансе за минусом суммы резерва по сомнительной задолженности (счет 63).

тыс. руб.

Дебиторская задолженность, строка 1230	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	517 582	515 427	591 789
<i>Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, с учетом НДС</i>	28	26	13
АТОЛ ОНЛАЙН ООО	1	12	13
ПС СТ ООО	-	3	-
ПФ СКБ Контур АО	-	11	-
ПАО ПИК СЗ	25	-	-
Сергум-Про ООО	2	-	-
<i>Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, с учетом НДС</i>	99	302	87
ПАО ПИК СЗ	-	40	87
ПИК-Комфорт ООО	99	262	-
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>	3 029	3 031	3 029
Налог на прибыль	3 029	3 029	3 029
Прочие налоги	-	2	-
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>	18 734	7 793	6 259
Прочие (Расчеты с дольщиками за квартиры)	8 520	1 209	-
Расчеты по договорам цессии	1 647	1 647	1 647
Резерв по сомнительной задолженности	(1 647)	(1 647)	(1 647)
Расчеты по страхованию	10 204	6 056	5 896
Проценты по депозитному договору	-	10	42
Расчеты по госпошине	-	514	321
Расчеты с подотчетными лицами	-	4	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (с покупателем)	10	-	-
<i>Сумма задолженности участников долевого строительства перед застройщиком</i>	495 166	504 274	582 399

Признана сомнительной дебиторская задолженность:

- ООО «БРУК» в размере 1 647 тыс. руб., задолженность не подтверждена актом сверки, нарушены сроки оплаты по договору.

На 100% сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

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%.

Расшифровка Прочих обязательств (строка 1450)

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020	2019
Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам долгосрочные, в том числе:	315 008	315 008	385 008
АО «ПИК-Регион»	315 008	315 008	385 008
Расчеты с дольщиками долгосрочные, всего	495 166	495 166	570 923
в том числе ОИДП:			
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	5 220	5 220	64 671
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 15	72 980	72 980	74 919
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 16	140 721	140 721	142 660
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 17, 1ПК, 2ПК	117 948	117 948	121 283
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 18	119 354	119 354	121 288
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 19	44 162	44 162	46 102
Итого строка 1450:	810 174	810 174	955 931

Расшифровка Кредиторской задолженности (строка 1520)

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020	2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	31 490	43 761	46 321
ПАО ПИК СЗ	-	26 254	31 817
ПИК-Комфорт ООО	-	132	30
ПИК-Регион АО	65	65	65
ВЕНЕРЫ 23 ТСЖ	-	12	-
Агентство жилищных программ ГБУ РО	-	-	42
ЦНС ООО	-	20	14
Энерго-Прайм ООО	-	-	222
Рубетек РУС ООО	-	-	241
ТЗ-Регион АО	31 425	17 278	13 890
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НКО	-	1	-
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:	-	8 292	17 849
- расчеты с физ. лицами (по ДКП)	-	8 292	17 849
Расчеты по налогам и сборам	3 269	95	124
-НДС, налог на прибыль, налог на имущество	3 269	95	124
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	204 838	257 142	207 197
-перед техническим заказчиком по договорам о выполнении функций технического заказчика	204 157	255 870	204 292
- перед комиссионером (агентом, поверенным)	-	6	413
- расчеты по претензиям	423	866	5
- расчеты с разными кредиторами	95	133	12
- расчеты по договорам цессии			-
- расчеты с физ. лицами по возвратам	163	267	2 475

средств по ДДУ			
Расчеты с дольщиками краткосрочные, всего	473 367	670 885	723 731
в том числе ОИДП:			
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 4	-	-	-
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 6	-	2 111	104 572
- г. Ростов-на-Дону, ЖК «Норд», корп. 7	-	-	247 008
- г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 8	-	450 193	372 151
- Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд", корп. 13	473 367	218 581	-
Расчеты с учредителями	365	4 155	-
Итого строка 1520:	713 341	989 561	995 224

4.10. Информация о капитале

		тыс. руб.		
№ п/п	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1.	Уставный капитал	1 000	1 000	1 000
2.	Добавочный капитал	20 000	-	-
3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), всего	(21 291)	(7 925)	64 440
	В том числе:			
3.1.	Нераспределенная прибыль прошлых лет			52 746
3.2.	Нераспределенная прибыль отчетного года	(291)	(6 925)	11 694

		тыс. руб.		
№ п/п	Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2020	Изменения (строка 2400)
1	Сумма чистых активов, т/руб.	(291)	(6 925)	6 634

4.11. Информация об оценочных обязательствах

		тыс. руб.		
Наименование показателя	2021	2020	2019	
Оценочное обязательство по отпускам	13	4	6	
Оценочное обязательство по судебным расходам	-	-	-	
Оценочное обязательство по плановым расходам на реализацию ИДП, всего, в том числе:	111	-	13 089	
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 3	-	-	11 677	
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп. 4	-	-	1 411	
г. Ростов-на-Дону, ЖК "Норд", корп.8	111	-	-	
Итого:	125	4	13 094	

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Выручка от реализации (по видам деятельности)

тыс. руб.

№ п/п	Виды деятельности	2021	2020	Изменения 2021 от 2020	% соотношения 2021/2020
1	Выручка от реализации квартир, нежилых помещений (розничные продажи)	56 000	179 184	-	31,25%
2	Вознаграждение застройщика по договору долевого участия	25 288	14 498	-	174,42%
3	Выручка от реализации прочих работ, в том числе:	1 734	1 370	-	126,56%
	Сдача имущества в аренду	1 734	1 370	-	126,56%
	Итого:	83 022	195 052		42,56%

Выручка по договорам долевого участия (214-ФЗ) складывается из экономии денежных средств при строительстве, как разница между привлеченными денежными средствами по договорам долевого участия и затратами на строительство объекта с инженерными коммуникациями.

5.2. Себестоимость продаж (по видам деятельности)

тыс. руб.			
№ п/п	Виды деятельности	2021	2020
1	Себестоимость квартир, нежилых помещений	48 178	177 555
2	Расходы застройщика по договору долевого участия	19 108	15 818
3	Прочая реализация	129	129
	Итого:	67 415	193 502

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, завершено строительство, не проданные объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения) застройщик оформляет в собственность.

5.3. Коммерческие расходы

тыс. руб.		
Наименование показателя	2021	2020
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	1 614	8 999
Госпошлина за регистрацию объектов недвижимости для продажи	76	1 201
Коммунальные услуги по проданным ОН	675	2 141
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	8 941	-
Амортизация основных средств	1 950	1 946
Субсидирование ипотечной ставки	3 911	-
Прочие коммерческие расходы	9 225	10 736
Всего	26 392	25 023

5.4. Управленческие расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020
Заработная плата	508	129
Страховые взносы	179	39
Аудиторские услуги	98	98
Амортизация основных средств	13	13
Бухгалтерские, юридические услуги	834	1161
Информационные услуги	41	26
Налоги	150	188
Прочие	3	50
Всего	1 826	1 704

5.5. Прочие доходы и расходы

тыс. руб.

Наименование показателя	2021	2020
Проценты к получению	2 121	3 619
Прочие доходы, в т. ч.	3 599	12 326
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	3 599	-
Прочие доходы	-	12 326
Проценты к уплате	-	-
Прочие расходы в т. ч.	14 553	28 724
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	28	18 518
Реализация основных средств	-	-
Судебные издержки	1 068	643
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	137	291
Штрафы, пени, неустойки	12 081	9 272
Прочие внереализационные расходы	1 239	-

5.6. Численность работников и социальные показатели

№ п/п	Показатель	2021	2020	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	1	1	-
2	Затраты на оплату труда, тыс. рублей	508	129	
3	Сумма страховых взносов, тыс. рублей	142	39	

5.7. Финансовый результат

Финансовым результатом деятельности предприятия является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доходы организации признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти доходы возникают исходя из условий сделок.

Доходы организации от сдачи в аренду и субаренду объектов основных средств организации относятся к доходам по основному виду деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Расшифровка строк 2110, 2100, 2400 Отчета о финансовых результатах за 2021 год – 2020 год:

Наименование показателя	Единица измерения	2021	2020
Выручка	тыс. руб.	83 022	195 052
Валовая прибыль	тыс. руб.	15 607	1 550
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(17 157)	(30 365)

Изменения прибыли в 2021 году по сравнению с 2020 г. произошло в результате уменьшения в 2021 году объема (количества) введенных в эксплуатацию (переданных дольщикам) объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений).

5.8. Формирование постоянных, временных разниц, отложенного налогового актива, налога на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2021 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(21 444)
2.	Налог на прибыль, в т. ч.	4 287
	текущий налог на прибыль	-
	отложенный налог на прибыль	4 287
3.	Штрафы и пени по налогам и сборам (стр. 2460 ОФР)	-
4.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	(17 157)

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Информация о существенных денежных потоках со связанными сторонами раскрыта в ОДДС.

7. Прочие пояснения к бухгалтерской отчетности

По состоянию на 31 декабря 2021 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества:

Обязательная информация		Дополнительная информация		
Наименование	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения за 2021 г., без НДС (тыс. руб.)	Вид выплаченного вознаграждения	Срок полномочий
Светочева Надежда Станиславовна	Генеральный директор	428	Заработная плата	с 10.11.2020 г., сроком на 3 года

Общество осуществляет **внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.**

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

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

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

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

Список связанных сторон ООО «Ростовкапстрой» на 31.12.2021 г.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте www.pik.ru - «Инвесторам» - «Акционерный капитал» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

В отчетном периоде 2021 года Общество не распределяло и не выплачивало дивиденды.

№ п/п	Полное наименование/ФИО связанной стороны	Местонахождение юридического лица	Доля участия связанной стороны в УК Общества, %	Доля Общества в УК связанной стороны, %	Дата возникновения основания взаимосвязанности	Основание, в силу которого лицо принадлежит к группе лиц (указать номер подпункта пункта 1 статьи 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)
1	2	3	4	5	6	7
1	Едиличный исполнительный орган Организации					
1.1.	Светочева Надежда Станиславовна	Россия, Генеральный директор	0	0	10.11.2020	пп. 2 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Организации, для унитарных предприятий - учредители предприятия и лицо, в ведомственном подчинении которого находится предприятие.					
1.2.1.	Акционерное общество «МИТАПРОМ»	111024, г. Москва, ул. Душинская, дом № 7, стр. 1 этаж 3 пом. 340	99%	0	08.10.2018	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.2.	Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1	1%	0	19.12.2016	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.3.	Общество с ограниченной ответственностью «ХОЛДСТРОЙ»	111020, Москва г, Синичкина 2-я ул, д. 9А, стр 4, Э/пом/К/оф 3/1/4/5	99%	0	30.03.2021	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.4.	Общество с ограниченной ответственностью «НРК»	123242, Москва г, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт/пом/ком 3/П/Часть ком 7	1%	0	23.08.2021	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.2.5.	Общество с ограниченной ответственностью «НРК»	123242, Москва г, ул Баррикадная, д. 19, стр. 1, эт/пом/ком 3/П/Часть ком 7	99%	0	16.08.2021	пп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.3	Юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 25 % общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли связанной стороны					
1.3.1	-	-	-	-	-	-
1.4	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Организация (ст 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006)					

1.4.1	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания - Регион»	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4.2	Публичное акционерное общество «СЗ ПИК»	123242, г. Москва, ул. Баррикадная, д.19, стр.1	0	0	24.05.2016	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.4.3	Акционерное общество «ТЗ-РЕГИОН»	111024, Москва г, Авиамоторная ул., дом № 19, пом. 17	0	0	08.08.2018	пп. 9 п. 1 ст. 9 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006
1.5	Если организация является участником финансово-промышленной группы, то члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы					
1.5.1	-	-	-	-	-	-

**Информация об операциях ООО «Ростовкапстрой» со связанными сторонами за 2021 год
(виды операций, объем операций, условия и сроки осуществления (завершения))**

Наименование контрагента – связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции (Обороты), тыс. рублей				Величина дебиторской / кредиторской задолженности, тыс. рублей				Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
		2020 г.		2021 г.		2020 г.		2021 г.		
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	
ПАО «СЗ ПИК»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	40	-	40	80	40	-	-	-	Аренда помещений для размещения офиса 10,4 кв. м, расчеты произведены путем проведения взаимозачета
	Расчеты с агентом по агентским договорам (сч. 60)	34 863	25131	27 534	11 017	-	16 517	-	-	Задолженность по вознаграждению агента (посреднические операции по

										реализации ОН), расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств в 2021 г.
	Приобретение услуг (сч. 60)	2 365	6 532	12 477	2 716	-	9 736	-	25	Задолженность по договору о предоставлении права пользования товарным знаком и бухгалтерское обслуживание, расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств. Срок погашения – 2022
	Финансирование строительства (76.05)	-	-	186	186	-	-	-	-	Задолженность перед тех. заказчиком по переданным затратам на строительство, расчеты произведены путем перечисления ден. средств и проведения взаимозачета.
ООО «ПИК-Комфорт»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	524	349	960	1 123	262	-	99	-	Аренда помещений для производственных нужд – договоры действующие, расчеты производятся путем проведения взаимозачета
	Приобретение ресурсов (сч. 60.01)	2 275	2 377	1 177	1 044	-	132	-	-	Расчеты за ресурсы (коммунальные расходы) по незаселенным ОН, расчеты производятся путем проведения взаимозачета/ денежными средствами.
	Возмещение расходов на капитальный ремонт (сч. 76.09)	12	-	19	21	12	-	-	-	Возмещение расходов на капитальный ремонт
АО «СЗ «ПИК-	Приобретение услуг	-	-			-	65	-	65	Оказание бухгалтерских услуг, расчеты будут произведены ден.

Регион»	(сч. 60)									средствами в 2022 г.
	Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам (сч.76.06)	-	-			-	-			Расчеты с инвестором по машиноместам и многофункциональному культурно-бытовому и оздоровительному комплексу. Срок передачи прав на объекты – до 31.12.2022 г.
АО «ТЗ-РЕГИОН»	Сдача имущества в аренду (сч. 62)	1 080	1 080	1 080	1 080	-	-	-	-	Аренда помещений для производственных нужд, договор действующий, расчеты произведены путем взаимозачета.
	Приобретение услуг (сч. 76.05)	8 613	12 000	607 574	555 862	-	255 870	-	204 157	Задолженность перед тех. заказчиком по оплате вознаграждения за услуги заказчика, расчеты будут произведены путем перечисления ден. средств. Срок погашения – 2022
	Расчеты по договорам цессии (сч. 76.09)	6 921	6 921	861	861	-	-			Расчеты были произведены путем взаимозачета.
	по вознаграждению за услуги (счет 76.05)	-	-	955	15 103	-	17 277	-	31 425	

7.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Основным управленческим персоналом Общества в отчетном периоде является генеральный директор.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 428 тыс. руб., в предшествующем году – 122 тыс. руб.

7.3. Обеспечения обязательств и платежей

В отчетном году явление отсутствует.

7.4. Забалансовые показатели

В 2021 году изменились показатели по забалансовому счету 001 «Арендованные основные средства».

тыс. руб.

Земельный участок/ Ростовской области Минимущество	Сальдо на 01.02.2021	Выбыло	Сальдо на 01.02.2021
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"; Договор №110-щ от 29.08.2016-по аренде за землю по ИДП	4 128		4 128
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"; Договор №206 от 09.10.2018-по аренде за землю по ИДП	4 319		4 319
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"; Договор №35088 от 26.12.2013-по аренде за землю по ИДП	21 989	21 989	
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"; Договор №35095 от 26.12.2013-по аренде за землю по ИДП	17 607	17 607	
Ростовская обл., Аксайский р-н, ЖК "Норд"; Договор №48 от 25.03.2014-по аренде за землю по ИДП	3 216		3 216
Итого	51 260	39 596	11 664

7.5. Условные факты хозяйственной деятельности

На отчетную дату у Общества отсутствуют незавершенные судебные разбирательства.

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

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

7.6. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в Пояснениях, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2022 году не ожидается.

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

В 2022-23 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится.

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

7.7. 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.

7.8. Существенная неопределенность в отношении продолжения деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «Ростовкапстрой» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем. В отчетном году Общество понесло убыток в размере 17 157 тыс. руб., и по состоянию на 31.12.2021 г. текущие обязательства Общества превышают общую сумму его активов на 291 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Получение убытка обусловлено тем, что ввод в эксплуатацию корп. 13 «ЖК «НОРД» по адресу: п Верхнетемерницкий, Строительный квартал Строительный квартал, д. 1, произойдет - 31.03.2022 года. На дату подписания отчетности заключены ДДУ на 85% квартир (146 из 170 квартир).

В 2021 году Общество осуществляло деятельность застройщика жилого комплекса «НОРД». Продолжительность застройки всего комплекса – 5 лет. Окончание строительства первых объектов и ввод их в эксплуатацию намечено на 2022 -2023 года. Финансирование застройки осуществляется за счет средств дольщиков.

Вместе с тем, Обществом проведена оценка финансовых показателей деятельности, и по состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочная задолженность Общества (713 341 тыс. руб.) полностью покрывается за счет имеющихся оборотных активов (1 523 375 тыс. руб.).

Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем имеется разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на итоговые финансовые результаты.

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 приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-2023 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

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

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

7.9. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

7.10. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

7.11. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

7.12. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный

портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс

мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С начала 2020 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в будущих периодах.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

7.13. Иная обязательная информация

В соответствие отдельным нормативным актам по бухгалтерскому учету Общество приводит следующую обязательную для раскрытия информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Общество по состоянию на 31.12.2021 г. не является поручителем;
- отсутствуют заключенные в отчетном периоде договоры о совместной деятельности, доверительного управления;
- отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий на результаты финансово-хозяйственной деятельности, повлиявших на финансовую отчетность 2021г.;

- расчеты в иностранной валюте в 2021 г. Обществом не производились;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов;
- отсутствуют МПЗ, переданные в залог;
- отсутствуют объекты ОС и НМА, не подлежащие амортизации;
- Общество в соответствии с условиями заключенных договоров, осуществляло исполнение обязательств не денежными средствами (зачетом встречных однородных требований). Оценка обязательства, способом исполнения которого являются не денежные расчеты, осуществлялась в общем порядке, аналогичном оценке обязательства, исполняемого денежными средствами.

7.14. Планы будущей деятельности

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

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

Генеральный директор

15 марта 2022 г.



Н.С. Светочева



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 59 лист 06
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»
Агаркова Ю.А.