

ООО "АудитСтрой"

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

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
ООО «Лотан»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Лотан» (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 «Лотан» 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.

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;

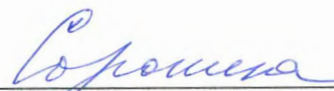
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие

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.




Плутенко Татьяна Евгеньевна, ОРНЗ 21206005942
Генеральный директор ООО «АудитСтрой»


Сорокина Ольга Ивановна, ОРНЗ 22006122647
Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

«30» марта 2022 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «Лотан»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 11.07.2008г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746833316

Местонахождение: 142700, Московская область, Ленинский р-н, г. Видное, улица Завидная, дом 1, помещение 3

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «АудитСтрой»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23.05.2007г. и присвоен государственный регистрационный номер 5077746822346

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 6

ООО «АудитСтрой» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «АудитСтрой» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007673

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"</u>	по ОКПО	87569355		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7729605705		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 142701, Московская обл, Ленинский р-н, Видное г, Завидная ул, д. № 1, пом. 3				
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 "АудитСтрой"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7722611971		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5077746822346		

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	-	-	-
4.5	Основные средства	1150	11 541	16 426	21 575
4.6	Доходные вложения в материальные ценности	1160	399 545	414 814	430 084
4.7	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 825	48 343	61 968
	в том числе:		-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	109 705	-	2 089
	Итого по разделу I	1100	539 616	479 583	515 716
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.8	Запасы	1210	33 350 257	24 254 123	21 478 207
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	369 079	21 279	18 003
	Затраты на строительство и проектирование	12108	24 106 954	20 137 458	18 227 108
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	8 874 224	4 095 386	3 232 691
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	53 671	6 128	7 491
4.9	Дебиторская задолженность	1230	1 314 970	3 057 127	2 888 528
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	1 104	1 187	1 302

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	480 909	1 710 342	1 356 115
	Расчеты по налогам и сборам	12303	149 916	3 501	94 022
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	15	16	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	683 025	1 342 081	1 437 077
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 258 458	1 185 343	294 111
	Прочие оборотные активы	1260	17	27	8 411
	Итого по разделу II	1200	38 977 373	28 502 748	24 676 749
	БАЛАНС	1600	39 516 990	28 992 331	25 192 464

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	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 184	1 340 897	74 717
	Итого по разделу III	1300	2 434	1 341 147	74 967
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.11	Заемные средства	1410	8 099 374	1 598 719	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	34 223	17 207	20 392
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	1 998 028	631 914
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	1 998 028	631 914
	Итого по разделу IV	1400	8 133 597	3 613 954	652 306
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.12	Кредиторская задолженность	1520	29 919 022	23 074 406	24 030 398
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	319 775	746 406	609 991
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	733 169	314 511	462 664
	Расчеты по налогам и сборам	15203	65 007	170 929	2 324
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	7
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	16
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	4 194 158	2 672 905	753 946
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на спец счетах	15211	15 305 943	15 605 026	17 117 995
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на счетах Эскроу	15212	5 353 325	-	-
	Расчеты с учредителями	15213	3 947 633	3 564 617	3 564 617
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.13	Оценочные обязательства	1540	1 461 937	952 824	434 792
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 380 959	24 027 230	24 465 190
	БАЛАНС	1700	39 516 990	28 982 331	25 192 464

Руководитель

(подпись)

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"	по ОКПО	87569355		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7729605705		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Коды		
0710002		
31	12	2021

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
5.1	Выручка	2110	3 520 592	3 390 870
5.2	Себестоимость продаж	2120	(2 068 215)	(553 475)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 452 377	2 837 395
5.3	Коммерческие расходы	2210	-	(1 525 591)
5.4	Управленческие расходы	2220	(6 322)	(8 503)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 446 055	1 303 301
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.5	Проценты к получению	2320	25 189	15 320
5.6	Проценты к уплате	2330	-	-
5.5	Прочие доходы	2340	340 249	583 263
5.6	Прочие расходы	2350	(611 835)	(403 721)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 199 658	1 498 163
5.7	Налог на прибыль	2410	(190 308)	(231 984)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(143 774)	(221 544)
	отложенный налог на прибыль	2412	(46 534)	(10 440)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 009 350	1 266 179

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	1 009 350	1 266 179
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Лотан" Форма по ОКУД
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКПО _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКВЭД 2 _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2021
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	250	-	-	-	74 717	74 967
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 266 180	1 266 180
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 266 180	1 266 180
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	250	-	-	-	1 340 897	1 341 147
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 009 350	1 009 350
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 009 350	1 009 350
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	-	-	-	-	(2 348 063)	(2 348 063)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 348 063)	(2 348 063)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	250	-	-	-	2 184	2 434

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	2 433	1 341 147	74 968



Руководитель

(подпись)

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Лотан"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью**

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2021
87569355		
7729605705		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	14 243 526	10 806 251
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 385 874	605 984
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от продажи объектов недвижимости по ДДУ	4114	8 231 357	10 155 600
прочие поступления	4119	626 295	44 667
Платежи - всего	4120	(18 554 480)	(11 512 837)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 275 131)	(557 791)
в связи с оплатой труда работников	4122	(477)	(499)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(424 156)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(24 956)	(55 974)
денежные средства, направленные на оплату по агентским договорам, договорам комиссии	4126	(752 388)	(412 164)
денежные средства, направленные на финансирование расходов и оплату вознаграждения по договорам на выполнение функций Технического Заказчика	4127	(14 004 614)	(8 783 050)
денежные средства, направленные на выкуп земельных участков	4128	(1 791 512)	(1 405 420)
прочие платежи	4129	(281 246)	(297 939)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 310 954)	(706 586)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	89 474	9 506
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	9 352
поступления, в связи с уменьшением стоимости акций других организаций (долей участия)	4215	89 474	-
прочие поступления	4219	-	154
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	89 474	9 506

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 471 645	1 597 125
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 471 645	1 597 125
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(5 177 050)	(8 813)
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	(1 965 047)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 211 025)	(8 813)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(978)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 294 595	1 588 312
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 073 115	891 232
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 185 343	294 111
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 258 458	1 185 343
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шорох Анна Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «Лотан» за 2021 год**

1. Общие сведения

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Лотан» (далее – Общество)

1.3. Адрес (место нахождения): 142700, МО, Ленинский р-н, г. Видное, ул. Завидная, д.1, пом.3.

1.4. Общество зарегистрировано МИФНС № 46 по г. Москве 11.07.2008г., присвоен идентификационный номер налогоплательщика 1087746833316.

1.5. Уставный капитал составляет 250 000 руб.

Участники	Адрес (место нахождения)	Сумма, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
АО «ПИК-Регион» (ОГРН 1027700214189), дата внесения записи в ЕГРЮЛ 19.01.2018г. за № 2185007052316	141800, МО, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д.4	250	100%
ООО «СтройАктив» (ОГРН 5117746023160), дата внесения записи в ЕГЮЛ 05.02.2020г. за № 2205000273740	109029, город Москва, внутренний территориальный городской муниципальный округ Таганский, проезд Сибирский, дом 2, строение 2, этаж 3, часть ком.б.	250	100%

Единственный участник передал долю Общества в уставном капитале в залог БАНК ВТБ (ПАО), в размере 100%, по договору залога № 77/660-Н/77-2020-2-4301 от 30.10.2020г.

1.6. Основным видом экономической деятельности Общества является «Строительство жилых и нежилых зданий» код ОКВДЭ 41.20, а также реализация проектов строительства жилых комплексов и продажа собственного недвижимого имущества.

1.7. Единоличным исполнительным органом в Обществе является Генеральный директор. Генеральным директором Общества в 2016-14 августа 2020г. являлась Ермолаева Елена Ивановна в соответствии с Решением Единственного участника № 27/16 от 21.10.2016г. Трудовой договор от 24.10.2016г. № 1 п/п с Ермолаевой Е.И. заключен Единственным участником ООО «Правовой центр недвижимости А-РИЭЛТИ» в лице Генерального директора Алешина А. А. на срок пять лет. Смена руководителя Общества зарегистрирована в ЕГРЮЛ за номером 2165003204474 от 31.10.2016г.

Досрочная смена Генерального директором произошла 15.08.2020г. - назначена Шорох Анна Андреевна в соответствии с Решением Единственного участника ООО «СтройАктив» №б/н от 14.08.2020г., трудовой договор от 15.08.2020г.

1.8. Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора. Ведение бухгалтерского и налогового учета Общества осуществляет ПАО «ПИК СЗ» на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг от 24.04.2019 г. № Д730482/19.

1.9. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет, обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства отсутствуют.

1.10. Среднесписочная численность работающих за 2020 год 1 человек, за 2021 год 1 человек.

2. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э., доля владения – 59,33%.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату размещен на сайте <http://pik-group.ru>.

Общество вошло в состав ПАО «ПИК СЗ» на дату 15.12.2016г. ПАО «ПИК СЗ» является крупнейшим девелопером, представленный в основных регионах Российской Федерации. Стратегия девелоперской деятельности в соответствии с регламентами Компании определяется на инвестиционных комитетах ПАО «ПИК СЗ» по каждому дочернему и зависимому Обществу.

В 2021 году Общество осуществляло расчеты со следующими связанными сторонами.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Шорох Анна Андреевна	Единоличный исполнительный орган
2	ГП-МСК ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	ПИК-Менеджмент ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	ПАО «ПИК СЗ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	ПИК-Регион АО	Лицо имеет право распоряжаться 100 долей Общества, до 05.02.2020
6	СтройАктив ООО	Лицо имело право распоряжаться 100 долей Общества, от 05.02.2020
7	Тепловая Генерация ООО	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	СтройТС ООО	Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставный (складочный) капитал данного лица

Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2021 году (руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2021 г.		Сальдо на 31.12.2021 г.	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ГП-МСК»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	12 251 933	12 037 540	563 823	
ООО «ПИК-Менеджмент»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	12 963 268	9 849 665	2 975 052	
ПАО «ПИК СЗ»	Услуги по хранению учредительных документов		2		5
ПАО «ПИК СЗ»	Право использования товарного знак	342 740	180 935		21 124
ПАО «ПИК СЗ»	Бухгалтерское обслуживание	5 640	2 880		240
ПАО «ПИК СЗ»	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества	1 002 510	578 094		0
ПАО «ПИК СЗ»	Приобретение объектов недвижимости по ДКП		9 150		17 925
АО «СЗ ПИК-Регион»	Расчеты с учредителями	1 965 047			1 599 570
ООО «СтройАктив»	Расчеты с учредителями		2 348 063		2 348 063

ООО «СтройАктив»	Расчеты по договору займа (полученный)	3 211 025	4 096 392		1 988 403
ООО «Тепловая Генерация»	Приобретение недвижимости у Общества	721 898	1 745 854	8 710	

Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2020 году (руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за 2020 г.		Сальдо на 31.12.2020 г.	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ГП-МСК»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	16 111 151	16 167 610	349 430	
ООО «ПИК-Менеджмент»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	1 643 654	1 782 205		138 551
ПАО «ПИК СЗ»	Услуги по хранению учредительных документов	0	2		4
ПАО «ПИК СЗ»	Право использования товарного знак	84 886	143 732		173 929
ПАО «ПИК СЗ»	Бухгалтерское обслуживание	0	1 800		3 000
ПАО «ПИК СЗ»	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Общества	631 445	823 806		424 416
ПАО «ПИК СЗ»	Осуществление функций технического заказчика для Общества	1 798 437	66 593		0
СЗ ПИК-Регион АО	Расчеты с учредителями	0	0		3 564 617
СтройАктив	Расчеты по договору займа (полученный)	8 813	1 111 848		1 103 036
Тепловая Генерация ООО	Приобретение недвижимости у Общества	329 494	79 409	1 032 666	

Информация о вознаграждении Генеральному директору Общества:

ФИО	Должность	ДОХОД ЗА 2021 ГОД	НДФЛ	ВЗНОСЫ ОПС	ВЗНОСЫ ФСС	ВЗНОСЫ НС И ПЗ	ВЗНОСЫ ОМС
Шорох Анна Андреевна	генеральный директор	240 375	31 249	52 883	6 971	2 163	12 259

Долгосрочные выплаты не производились.

3. Раскрытие информации об учетной политике

3.1 Бухгалтерская отчетность

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, а именно:

- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24, ФСБУ 5/2019);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99(утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н);
- Приказ МФ РФ от 02.07.2010 г. №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;

- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);

- иными нормативными актами, регуливающими бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в Российской Федерации;

- учредительными документами и Учетной политикой Общества для целей бухгалтерского и налогового учета.

В 2021 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № УП-2021 от 30.12.2020г. Учетная политика разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, а также корпоративными стандартами ПАО «ПИК СЗ».

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

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

При этом Общество применяет следующие правила перехода на новые стандарты учета, отражаемые в учете в межотчетный период:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» - Объекты учета аренды классифицируются исходя из соответствующих условий договоров. Для Общества как арендатора применяется п. 50 ФСБУ 25/2018- упрощенный переход.

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»:

Переход на ФСБУ 6/2020 производится в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за прошлые периоды, с отражением корректировок одновременно на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Общество использует право перспективно применять новые требования к формированию в бухгалтерском учете информации о капитальных вложениях (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

3.2 Рабочий план счетов

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

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

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

3.3 Формы первичных учетных документов

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

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

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

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

3.4 Формы регистров бухгалтерского учета

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

Общество применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения – ТУС 2.0 (Типовая Учетная Система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.2. Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, своевременно регистрируются и накапливаются в регистрах бухгалтерского учета.

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

3.5 Организация документооборота

В целях обеспечения необходимого качества ведения бухгалтерского учета Организация ведет документооборот в соответствии с графиком, утвержденным руководителем.

Работники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с графиком документооборота.

3.6 Система внутреннего контроля.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

В отчетном периоде отсутствовал факт сокращения работников, осуществляющих внутренний контроль. Необходимые контрольные действия и процедуры (визирование, сверки, инвентаризации) в условиях действовавшей в отчетном периоде изоляции, вызванной распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), проводились в достаточном объеме благодаря своевременному переходу на электронный документооборот (ЭДО), широкому применению современных учетных систем (TESSA, Контур.Диадок, ЕСУД) и их взаимной интеграции.

Для обмена электронными документами с контрагентами Общество использует систему электронного документооборота Контур.Диадок (Диадок), разработанную ЗАО «ПФ «СКБ Контур» (оператор ЭДО, аккредитованный ФНС). Диадок позволяет формировать, отправлять, получать и подписывать электронные документы (файлы). Юридическую значимость электронных документов обеспечивает усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). КЭП идентифицирует отправителя документа и подтверждает, что с момента подписания документ не менялся. Усиленная квалифицированная электронная подпись подтверждается сертификатом от аккредитованного удостоверяющего центра и во всех случаях приравнивается к бумажному документу с собственноручной подписью.

Работа с внутренними документами также автоматизирована – осуществляется на базе системы TESSA.

Обществом проведена годовая инвентаризация 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.

3.7 Денежные эквиваленты

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерском 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:

депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;

банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;

прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев.

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

3.8 Инвентаризация имущества и обязательств

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

3.9 Порядок определения существенности ошибки

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя. Рекомендуемым уровнем существенности является 5%. В данном случае показатель раскрывается в бухгалтерской отчетности предприятия обособленно.

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

Существенность является предметом профессионального суждения, поскольку зависит от размера и характера искажений. Уровень существенности ошибки определяется исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей).

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период больше уровня существенности.

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Отчете о финансовых результатах, более 5 процентов от наибольшего из следующих показателей Отчета о финансовых результатах: «Выручка», «Прочие доходы», «Прочие расходы».

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Бухгалтерском балансе, более 2 процентов от валюты баланса.

3.10 Учет основных средств

Общие положения.

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

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

Учет амортизации основных средств.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при их принятии к бухгалтерскому учету с учетом следующих факторов:

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

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования.

3.11 Учет запасов

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

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Бухгалтерский учет запасов производится по фактической себестоимости.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса. Если номенклатурный номер включает составляющие, например, забор (секции, панели, плиты, блоки, опоры, столбы, ворота и пр.), то к учету Запас принимается в качестве единого объекта.

Если по виду Запаса возникает обязательство по демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, то в фактическую стоимость такого Запаса включается в том числе оценочное обязательство. К таким Запасам относятся временные ограждения, заборы, автомобильные шины (требуется утилизация) и т.п.

Незавершенное производство (НЗП) отражается в балансе по фактической себестоимости, которая включает:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизацию;
- прочие затраты.

Все запасы, включая предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

Спецодежда (форменная одежда) и спецоснастка, независимо от срока службы не существенна для Общества с учетом особенностей деятельности и структуры активов.

Списание стоимости не существенных активов на материальные расходы производится единовременно в момент передачи (отпуска) сотрудникам Общества.

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объектам строительства инвестиционно-девелоперского проекта (ИДП) в рамках деятельности застройщика.

3.12 Учет финансовых вложений

Основные положения.

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 Организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Организации 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 Организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям Общества относятся:

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

Не учитываются в составе финансовых вложений и не отражаются по балансовому счету 58 «Финансовые вложения» инвестиции в следующие финансовые активы:

- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения Общества в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые Обществом за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

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

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

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

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

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

- Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.
- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения и уменьшения финансового результата Общества (в составе прочих расходов).
- Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его уменьшения и увеличения финансового результата Общества (в составе прочих доходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

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

3.13 Учет расходов по заемным средствам

Общие положения.

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

Порядок учета расходов по заемным средствам.

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. В случае если, согласно условиям

заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

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

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

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

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

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

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора, превышает 365 дней.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона 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», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, % прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца следующего за месяцем получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. Проценты распределяются по всем ОН данного Объекта ИДП пропорционально площади Объектов ОН проданных по ДДУ и переносятся на счет 36.66.2 «Проценты по целевым кредитам по ОН». На дату передачи ОН Участнику Долевого

строительства сумма процентов по определенному ОН списывается на расходы, уменьшая финансовый результат застройщика.

3.14 Порядок учета поступления и использования инвестируемых средств

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 счетов эскроу 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 счетов эскроу 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.

3.15 Расходы по инвестиционной деятельности

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).

3.16 Формирования стоимости объектов ИДП

Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

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

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

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

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

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

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

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

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

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

Сумма НДС, накопленного на счете 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» по аналитике объект ИДП – корпус, подлежит распределению по видам недвижимости аналогично порядку распределения расходов на объекты ИДП по видам недвижимости.

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

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

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

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

3.17 Резервы и оценочные обязательства

Резерв по сомнительным долгам

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

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 (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

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

Утрата контроля над Обществом Группы, в отношении которой возбуждено производство по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ, происходит с момента введения внешнего управления. Соответственно с отчетной даты квартала, в котором введено внешнее управление, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности такого Общества создается в общем порядке.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство). Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

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

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

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

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

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

Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

Общие положения

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

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

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

Резерв создается на гарантийный ремонт и обслуживание реализованных квартир, апарт-отелей и нежилых помещений (кроме кладовых помещений) (далее – Объект).

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

Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

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

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

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

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

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

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

Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

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

Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

В ходе инвентаризации:

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

скорректирована с учетом измененных данных выполнения гарантийных обязательств на дату инвентаризации.

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

Оценочные обязательства по объектам ИДП

Оценочные обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

Объекты СКБ - это школы, детские сады, спортивные центры, и прочие объекты недвижимости, которые в соответствии с условиями инвестиционного контракта и иной

правоустанавливающей документацией, не принадлежат Обществу и являются обременением.

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

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

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

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

3.18 Учет доходов от обычных видов деятельности и прочих доходов

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.

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

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если не являются доходами от обычных видов деятельности);

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

3.19 Учет расходов от обычных видов деятельности и прочих расходов

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально - производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе переработки/доработки материально - производственных запасов для целей производства продукции, выполнения работ и оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии);
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности в т.ч. относятся расходы по сдаче имущества в аренду (если данный вид деятельности относится к основному), налог на имущество, транспортный налог, земельный налог (за исключением земельного налога со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство), компенсационные выплаты по квотированию рабочих мест, плата за негативное воздействие на окружающую среду и прочие сборы.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды;

- Амортизация;
- Прочие затраты.

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

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

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

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

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

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ и оказанием услуг;

По кредиту счета 20 «Основное производство» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и услуг (дебет счетов 43 «Готовая продукция», 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)», 90 «Продажи» и др.).

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

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

На счете 20 отражаются:

–стоимость материалов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг);

–заработная плата работников, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);

–страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

–начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), за исключением общехозяйственного назначения;

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

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

–административно-управленческие расходы;

–содержание общехозяйственного персонала;

–амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;

–арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;

–расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;

–расходы по налогу на имущество и земельному налогу;

– другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

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

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами. Прочими расходами Общества являются:

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

4. Комментарии и расшифровки к статьям Бухгалтерского баланса

4.1 Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год

Бухгалтерская отчетность Общества составлена за период с 1 января по 31 декабря 2021 года. Показатели бухгалтерской отчетности представлены в национальной валюте Российской Федерации, единица измерения установлена в тысячах рублей.

С 01.01.2019 года утверждена Приказом № 1-УП от 30.12.2018г. «Учетная политика по бухгалтерскому учету» и «Учетная политика по налоговому учету». Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

В 2020 году Общество изменило порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов на создание объекта строительства:

В 2018-2019 годах средства, в том числе НДС, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков отражались в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы», а в 2020 году в составе запасов по строке 1210 «Запасы».

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020 год были ретроспективно изменены показатели строк: 1210 «Запасы», 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2019 года и 31.12.2018 года соответственно. Данные изменения не повлияли на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2018-2019 года, и не является исправлением ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам.

Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду
Запасы, стр.12104:	-	18 227 108	-	16 565 524
Затраты на строительство и проектирование	-	18 227 108	-	16 565 524
Прочие оборотные активы, стр.1260	18 235 519	8 411	16 583 536	18 012
Затраты на строительство и проектирование	12 896 194	8 411	16 565 524	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 339 325	-	-	-

4.2 Финансово-хозяйственная деятельность Общества за отчетный год

В настоящий момент основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для Общества является деятельность застройщика по строительству следующих инвестиционных проектов комплексной жилой застройки:

- Микрорайон Восточное Бутово, по адресу МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво;
- Микрорайон Бутово-Парк-2, по адресу МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино.

Общество заключает договоры участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счетов: средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке (чч. 1, 2 ст. 15.5 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», статья 860.7 ГК РФ).

Проектирование и строительство осуществляется за счет целевых кредитных средств, получаемых по Кредитному соглашению № 5042 от 26.05.2020г., заключенному с ПАО ВТБ БАНК.

В 2021 году по окончании строительства и получении разрешений на ввод объектов в эксплуатацию по перечисленным ниже корпусам Обществом была получена выручка по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу.

Номер и дата выдачи РНВ	Наименование объекта
№ RU50-21-19816-2021 от 25.10.2021 г	Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 16-19.2
№ RU50-21-19815-2021 от 25.10.2021 г	Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 16-19.3
№ RU50-21-20435-2021 от 29.12.2021 г.	Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.1
№ RU50-21-20434-2021 от 29.12.2021 г.	Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.2

4.3 Раскрытие информации по сегментам

Основными видами деятельности Общества являются:

Статьи доходов в разрезе видов основной деятельности	Выручка без НДС, тыс. руб.	Процент от общей выручки за 2021 год, %
Вознаграждение по ДДУ	2 181 478	61,96
Реализация по ДКП	1 275 824	36,24
Реализация прочих работ и услуг	63 290	1,80
Итого по стр. 2110 «Выручка»	3 520 592	100

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам). Фактическим местом оказания услуг является МО, Ленинский район, с/п Булатниковское.

4.4 Сопроводительная информация по статьям бухгалтерского баланса

Валюта баланса Общества на 31 декабря 2021 года составила 39 516 990 тыс. руб.

Структура активов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование актива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре актива
Основные средства	11 541	0,03
Доходные вложения в материальные ценности	399 545	1,01
Отложенные налоговые активы	18 825	0,05
Прочие внеоборотные активы	109 705	0,28
Запасы	33 350 257	84,39
Налог на добавленную стоимость	53 671	0,14
Дебиторская задолженность	1 314 970	3,33
Денежные средства и денежные эквиваленты	4 258 458	10,73
Прочие оборотные активы	17	0,00
БАЛАНС	39 516 990	100,00

Структура пассивов бухгалтерского баланса выглядит следующим образом:

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре пассива
Уставный капитал	250	0,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	2 184	0,01
Заемные средства	8 099 374	20,50
Отложенные налоговые обязательства	34 223	0,09

Наименование пассива	Размер показателя, тыс. руб.	% соотношение в структуре пассива
Кредиторская задолженность	29 919 022	75,71
Оценочные обязательства	1 461 937	3,70
БАЛАНС	39516990	100,00

4.5 Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.		Сумма на 31.12.2020, тыс. руб.	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация
Здания	9 696	779	9 696	457
Сооружения	21 288	19 446	21 386	15 150
Машины и оборудование (кроме офисного)	755	643	959	807
Офисное оборудование	1 419	1 267	1 489	1 228
Производственный и хозяйственный инвентарь	116	116	393	393
Многолетние насаждения	555	37	555	18
Другие виды основных средств	0	0	60	60
Итого балансовая стоимость	11 541		16 426	

4.6 Расшифровки строки 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

Виды активов	Сумма на 31.12.2021		Сумма на 31.12.2020	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	Первоначальная стоимость	Амортизация
Сооружения	459 350	59 805	459 350	44 535
Итого балансовая стоимость	399 545		414 814	

4.7 Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения»

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Доля в УК	2 847	109 847	109 847
Предоставленные займы	1 128	1 128	1 128
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	-	-	15 579
Резерв под обесценение финансовых вложений	(3 975)	(110 975)	(126 554)
Итого по стр. 1170 «Финансовые вложения»	0	0	0

4.8 Расшифровка строки 1210 «Запасы»

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в строке 1210 «Запасы» отражены затраты по строительным объектам:

- Микрорайон Восточное Бутово, по адресу МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво;
- Микрорайон Бутово-Парк-2, по адресу МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино.

Вид активов	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Объекты недвижимости для продажи	8 874 224	4 095 386	3 232 691
Незавершенное производство	369 079	21 279	18 003
Расходы на создание объекта строительства	11 414 564	10 561 956	10 538 226
НДС по капитальному строительству	1 605 940	1 715 021	1 589 313
Авансы поставщикам по капитальному строительству	11 086 450	7 860 481	6 099 569
Итого по стр. 1210 «Запасы»	33 350 257	24 254 123	21 478 207

4.9 Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 104	1 187	1 302
Расчеты с покупателями и заказчиками	480 909	1 710 342	1 356 115
Расчеты по налогам и сборам	149 916	3 501	94 022
Расчеты по соц.страхованию	15	16	12
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	683 025	1 342 081	1 437 077
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1 314 970	3 057 127	2 888 528

Примечание: Обществом создан резерв по сомнительным долгам в размере 3 673 тыс. руб., в связи с признанием задолженности безнадежной для взыскания.

Основные дебиторы:

Наименование контрагента	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	342 194	845 395
ТеплоГрад ООО	572 908	440 097

4.10 Капитал

По состоянию на 31.12.2019, 31.12.2020 г. и на 31.12.2021 г. уставный капитал Общества составил 250 тыс. руб.

В отчетном периоде Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями Единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма, тыс. руб.
18.05.2021	за 2019 г.	74 717
18.05.2021	за 2020 г.	1 266 179
27.05.2021	за I квартал 2021 г.	378 989
09.08.2021	за I полугодие 2021 г.	490 000
12.11.2021	за 9 месяцев 2021 г.	138 177
ИТОГО		2 348 063

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли (убытка) Общества:

Наименование показателей	2021 год	2020 год	2019 год
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на начало периода	1 340 897	74 717	523 150
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	1 009 350	1 266 179	653 567
Сумма начисленных дивидендов	(2 348 063)	-	(1 102 000)
Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль (убыток)" на конец периода	2 184	1 340 897	74 717

Расчет стоимости чистых активов, характеризующих стоимость имущества, свободного от долговых обязательств, произведен в соответствии с приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н. Чистые активы Общества составляют:

Наименование показателей	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Чистые активы	2 434	1 341 147	74 967

4.11 Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

Вид обязательств	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Кредиты полученные долгосрочные	6 108 797	495 459	-
Займы полученные долгосрочные	1 872 259	1 092 854	-
Проценты по долгосрочным кредитам полученным	2 174	225	-
Проценты по долгосрочным займам полученным	116 144	10 182	-

Итого по стр. 1410 «Заемные средства»	8 099 374	1 598 719	-
----------------------------------------------	-----------	-----------	---

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Общество имеет задолженность по следующим кредитам и займам:

Кредитор	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка, %	Остаток задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма процентов по займу на 31.12.2021, тыс. руб.
Долгосрочные займы					
ООО «СтройАктив» Договор № б/н от 14.02.2020	18.02.2020	20.06.2027	6,5	816 414	83 872
ООО «СтройАктив» Договор № б/н от 30.04.2021	17.05.2021	31.12.2030	6,7	1 055 846	32 272
Долгосрочные кредиты					
ВТБ (ПАО) БАНК Договор № 4885 от 27.11.2019 Кредитное соглашение об открытии кредитной линии	05.06.2020	30.06.2027	0,10	6 108 797	2 174
Итого:				7 981 057	118 318

4.12 Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	319 775	746 406	609 991
Расчеты с покупателями и заказчиками	733 169	314 511	462 664
Расчеты по налогам и сборам	65 007	170 929	2 324
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	12	12	7
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на спец счетах	15 305 943	15 605 026	17 117 995
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве на счетах эскроу	5 353 325	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 183 705	2 672 905	2 272 784
Расчеты с учредителями	3 947 633	3 564 617	3 564 617
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	29 919 022	23 074 406	24 030 398

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

Основные кредиторы:

Наименование контрагента	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ГП-МСК ООО	1 415 761	800 493
УК МАКСИМУМ ООО	2 597 875	1 500 674
МСК ЭНЕРГО АО	526 762	27 331
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	24 584	138 551

4.13 Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Наименование показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	11	2	69
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 352 234	789 225	130 773
Резерв по ИДП	109 692	163 597	303 950
Итого по стр. 1540 «Оценочные обязательства»	1 461 937	952 824	434 792

5. Комментарии и расшифровки к статьям Отчета о финансовых результатах

5.1 Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	2021	2020г.
Вознаграждение по ДДУ	2 181 478	2 384 203
Реализация по ДКП	1 275 824	946 311
Реализация прочих работ и услуг	63 290	60 356
Итого по стр. 2110 «Выручка»	3 520 592	3 390 870

5.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Себестоимость продаж по ДДУ	1 249 598	21 243
Себестоимость продаж по ДКП	802 292	515 924
Реализация прочих работ и услуг	16 325	16 307
Итого по стр. 2120 «Себестоимость продаж»	2 068 215	553 475

5.3 Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	2021г.	2020г.
Амортизация собственных основных средств	-	4 747
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	-	581 196
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	-	118 509
Расходы на гарантийный ремонт	-	658 472
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	-	129 945
Эксплуатация до заселения	-	16 541
Расходы на оформление права собственности	-	6 445
Регистрация ДДУ	-	3 540
Прочие коммерческие расходы	-	6 196
Итого по стр. 2210 «Коммерческие расходы»	-	1 525 591

5.4 Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Заработная плата	248	279
Страховые взносы	76	70
Аудиторские услуги	100	100
Аренда офисных помещений	114	117
Бухгалтерские, юридические, консультационные услуги	2 387	4 893
Налог на имущество	1 626	1 313
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	1 719	1 650
Прочие управленческие расходы	52	81
Итого по стр. 2220 «Управленческие расходы»	6 322	8 503

5.5. Расшифровка строк 2320 «Проценты к поручению», 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Проценты к получению, в том числе:	2320	25 189	15 320
- проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке			
Прочие доходы, в том числе:	2340	340 249	583 263
- реализация земельных участков	2340	16 017	439 387

- участие в уставных капиталах других организаций	2340	107 000	-
- расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2340	206 670	120 584
- списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2340	7 409	20 493
- реализация прочих работ и услуг	2340	939	2 291
- штрафы, пени, неустойки третьих лиц (кроме налоговых, внебюджетных, банковских)	2340	1 802	-
- прочие внереализационные доходы	2340	188	508

5.6 Расшифровка строк 2330 «Проценты к уплате», 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Проценты к уплате	2330	0	0
Прочие расходы, в том числе:	2350	611 835	403 721
- реализация земельных участков	2350	0	240 582
- списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2350	24 631	14 635
- расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	176 731	96 744
- судебные издержки	2350	307 047	888
- штрафы, пени, неустойки третьих лиц	2350	76 743	29 653
- безвозмездная передача прочего имущества и неисключительных прав	2350	0	7 437
- инвентаризация резервов по ИДП	2350	6 338	7 553
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	18 883	3 577
- прочие внереализационные расходы	2350	1 462	2 652

5.7 Информация по расчетам по налогу на прибыль

Общество в 2021 году применяло льготную ставку по налогу на прибыль – 15,5% (статья 26.18 НК РФ. Льготы, предоставляемые инвесторам, осуществившим капитальные вложения в объекты основных средств (введена Законом Московской области от 18.07.2015 N 120/2015-ОЗ):

Налог на прибыль, по данным бухгалтерского учета в 2021 году составил 190 308 тыс. руб., в том числе:

- текущий налог на прибыль – 143 774 тыс. руб.
- отложенный налог на прибыль – 46 534 тыс. руб.

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

- постоянные разницы по доходам и расходам, не принимаемым для целей налогообложения;
- временные разницы по амортизации основных средств;
- временные разницы по процентам по целевым кредитам и займам по ИДП;
- временные разницы, возникающие в связи с созданием резервов по отпускам;
- временные разницы по резервам сомнительных долгов;
- временные разницы по резервам под обесценение финансовых вложений;
- временные разницы по плановым расходам по ИДП
- прочие разницы.

С 2022 года Общество применяет ставку по налогу на прибыль - 20 %.

5.8. Забалансовые обязательства

5.8.1 Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

Выданные и полученные обязательства отражены на забалансовых счетах 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» и 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2021г. выданные обеспечения обязательств составили 3 558 847 тыс. руб., а именно:

Вид обязательства	Сумма, тыс. руб.
Ипотека земельного участка по адресу: МО, р-н Ленинский, с/п Булатниковское	58 847
Соглашение о выдаче гарантий по договорам купли-продажи земельных участков	3 500 000
Итого	3 558 847

5.8.2 Арендованные основные средства

Контрагент	Договор	Арендованное основное средство	Сумма, тыс. руб.
СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ АО	Договор № 68-0304-05/16 от 04.03.2016	Нежилое помещение 5 кв. м, Московская обл, г.Видное, ул Завидная, д.1, помещение 3	351
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 25-А от 21.06.2018	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:7, МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	607 107
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5353 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	67 594
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5357 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	52 570
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5360 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	49 549
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5365 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	194 600
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5373 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	51 560
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:13515 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	306 878
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 14-А/34-2 от 11.08.2015	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:5372 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	143 293
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 23-А от 17.11.2017	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090106:8804 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Дрожжино	488 431
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 31-А от 21.06.2018	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:58 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	4 369 215
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16943 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	667 434
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 07 (68-0404-01/13) от 04.04.2013	Земельный участок с кад. номером 50:21:0000000:40224 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	494 943

Контрагент	Договор	Арендованное основное средство	Сумма, тыс. руб.
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 32-А от 21.06.2018 г.	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:27180 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	99
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 32-А от 21.06.2018 г.	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:27181 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	93 729
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 32-А от 21.06.2018 г.	Земельный участок с кад. номером 50:21:0000000:46529 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	138 370
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:4047 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	142 947
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:4057 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	80 157
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:4062 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	100 680
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16952 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	32 495
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16955 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	8 175
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16956 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	16 238
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16940 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	25 139
УК МАКСИМУМ ООО	Договор № 01-А от 20.11.2012	Земельный участок с кад. номером 50:21:0090212:16941 МО, Ленинский р-н., с/п Булатниковское, д. Боброво	14 879

5.8.3 Движение по счетам эскроу

Денежные средства от дольщиков по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу поступают на специальный счет в банке. На расчетный счет Общества денежные средства не поступают. В учете Общества данные суммы отражаются на забалансовом счете 076Э «Движение по счету-эскроу».

Объект строительства	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 15 Блок (север)	66 851	-
Ленинский р-н, д. Боброво, Восточное Бутово, корп. 16 Блок (север)	102 781	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 16-19.2	-	1 239 937
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 16-19.3	-	1 264 025
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 19-21.1	2 921 089	1 062 505
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.1	-	746 590
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.2	-	776 729
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.4	1 343 863	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-22.5	2 917 362	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 20-24	518 520	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 24	1 137 846	-
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 27	576 944	-

Объект строительства	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.
Ленинский р-н, мкр. Бутово, 3-я очередь, корп. 41.3	792 283	-
Итого	10 377 538	5 089 786

6. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества

Обществом в 2021 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе. Решение по реорганизации в 2021 году Обществом не принималось. Общество планирует продолжать свою деятельность в качестве застройщика.

7. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшей изменение геополитической обстановки в России и в мире. В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями в 2022-23гг. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия (хозяйственных договоров). Возможно также снижение объемов продаж недвижимости. Логистика изменится, так как в связи с введением санкций прекращен импорт материалов и оборудования. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыто в разделе «Непрерывность деятельности».

8. Непрерывность деятельности

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или необходимости в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

При этом отмечается, что активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности. Общество является Застройщиком по развитию территории по адресу: МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Боброво (Микрорайон Восточное Бутово) и МО Ленинский район, с/п Булатниковское, дер. Дрожжино (Микрорайон Бутово-Парк 2) и планирует в перспективе получить экономические выгоды, значительно превышающие произведенные финансовые вложения.

Изменения на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по мнению Общества не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности 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. Наличие государственной поддержки строительной отрасли данные последствия частично компенсирует;

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет, т.к. у Группы ПИК есть собственный производственный комплекс и собственные технологии;

- Общество опосредованно затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты, т.к. операции в валюте не производятся;

- Общество предполагает снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования, считаем, что значительного снижения продаж не произойдет;

- бизнес-процессы Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Общество принадлежит ПАО «ПИК СЗ», крупнейшему столичному девелоперу, получившему в 2019 году статус системообразующего предприятия и представленному в нескольких регионах Российской Федерации. ПАО «ПИК СЗ» является надежной компанией, предпринимающей все необходимые меры по координации деятельности в новых условиях и оказанию финансовой поддержки аффилированным компаниям.

9. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Общества независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Общество не имеет условных активов и обязательств.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность Общества на 31.12.2021г. и дату подписания отчетности нет.

10. Инвентаризация

Обществом проведена годовая инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, финансовых вложений, расчетов с покупателями и заказчиками, с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, незавершенного строительства, денежных средств на расчетных счетах организации, Приказ № 1-ИН от 27.12.2021 г. Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

11. Государственная помощь

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

12. Контролируемые сделки

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

13. Чрезвычайные ситуации

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества отсутствуют.

В течение 2021 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества оказали влияние, в том числе вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

14. Основные факторы рисков в отношении Общества

Страновые и региональные риски

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Московском регионе, поэтому является подверженной:

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

- изменениям налогового законодательства.
- изменениям в связи с введением странами Запада и США всеобъемлющего санкционного режима, направленного на ограничение интеграции России в мировую экономику, удар по стратегическим отраслям российской экономики, блокировка доступа к технологиям и рынкам, которые для России являются ключевыми – это угроза нарастания научно-технологического отставания, риски выхода из строя важнейших технологических систем, остановки предприятий. Ущерб от разрыва многочисленных связей с окружающим миром может быть существенным.

Риски хозяйственной деятельности

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

Риск ликвидности

В случае ухудшения финансового состояния Компании вследствие возобновления влияния экономического кризиса и негативных последствий, вызванных распространением вирусной инфекции COVID-19 (коронавирус), а также проведения специальной военной операции России в Украине, повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Инфляционный риск

В 2021 году прогнозируется увеличение инфляционных процессов и рост потребительских цен. Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно не отразятся на положении Общества. В связи с тем, что Общество осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, его деятельность напрямую не зависит от колебаний курса иностранных валют, то есть валютные риски могут быть определены как незначительные. Общество не осуществляло и не планирует осуществлять финансовых операций, связанных с приобретением валютных ценностей, и другую деятельность, связанную с использованием иностранных валют, операции экспорта, импорта.

Генеральный директор

«18» марта 2022 г.



Шорех А.А.



Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 56 лист 06
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

Глутенко Т.Е.