

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ТИРОН»

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Москва 2021 год

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТИРОН» (ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН») (ОГРН 1167746411799, адрес: 111024, город Москва, улица Душинская, дом 7, строение 1, офис эт/пом 4/420), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### **Основание для выражения мнения**

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

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

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

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

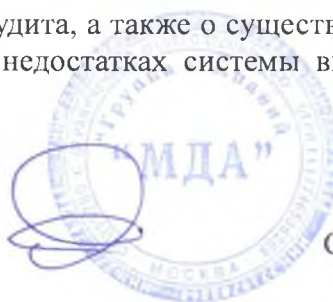
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, этаж 2 офис 242

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11306026247

«29» марта 2021 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b>	по ОКПО	<b>30254330</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7709490911</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, кв. ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО «ГК «МДА»**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7719783265</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1117746536269</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	230 618	74 858	66 958
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	87 530	57 707	59 217
	Машины и оборудование	11502	1 325	1 803	1 050
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	135	222	6 691
	Прочие основные средства	11504	12 701	-	-
	Незавершенное строительство	11505	128 927	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 524	-	-
4.2.	Отложенные налоговые активы	1180	85 632	15 624	16 101
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11801	2 196	69	350
	ОНА по оценочным обязательствам	11802	30	11	4
	ОНА по плановым расходам	11803	-	-	-
	ОНА по расходам будущих периодов	11804	59 115	-	-
	ОНА по резервам по сомнительным долгам	11805	23 766	-	-
	ОНА по прочим расходам ИДП	11806	525	15 544	746
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	5 784
	Итого по разделу I	1100	317 774	90 482	88 843
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				

4.3	Запасы	1210	41 042 100	41 354 810	35 299 640
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	29 254	32 409	383 175
	Готовая продукция	12102	234 373	2 447 393	1 699 161
	Товары	12103	76	76	76
	Материалы	12104	-	-	202
	Затраты на строительство и проектирование	12105	40 778 445	38 874 932	33 217 026
4.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 290	14 933	56 268
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	1	-	39 500
	НДС по ОИДП	12202	8 254	14 921	-
	НДС при строительстве основных средств	12203	35	12	16 768
4.5	Дебиторская задолженность	1230	2 543 776	227 544	52 468
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	11 741	456	3 700
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	1 812 272	61 738	2 926
	Расчеты по налогам и сборам	12303	19	51	32 206
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	10	2	11
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	719 744	165 297	13 625
4.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 892 725	25 125	25 125
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 158 530	4 140 845	2 987 069
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	11 158 529	3 051 845	2 069 069
	Денежные средства на спецсчетах	12502	1	1 089 000	918 000
4.7	Прочие оборотные активы	1260	10 248	9 773	-
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	10 248	9 368	-
	Расходы будущих периодов	12602	-	405	-
	Итого по разделу II	1200	57 655 669	45 773 030	38 420 570
	<b>БАЛАНС</b>	1600	57 973 443	45 863 512	38 509 413

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	359 840	179 920	179 920
	в том числе:				
	Прочий капитал	13101	359 840	179 920	179 920
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	4 418 393	-	-
	в том числе:				
	Переоценка внеоборотных активов	13401	4 418 393	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 223 811)	2 915 872	340 320
	Итого по разделу III	1300	2 554 421	3 095 792	520 240
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	119 979	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	14101	117 351	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	14102	2 627	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 243 421	730	621
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14201	1 242 896	730	621
	ОНО по прочим расходам	14202	525	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	9 762 695	13 657 921	14 333 807
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	9 762 695	13 657 921	14 332 466
	Расчеты по договорам купли-продажи	14502	-	-	1 341
	Итого по разделу IV	1400	11 126 094	13 658 651	14 334 428
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.9	Кредиторская задолженность	1520	42 568 958	28 030 836	23 618 402
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	573 290	478 979	238 292
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	77 841	57 707	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	202 516	438 855	12 713
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	25	17
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	88 104	125 475	97 197
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15206	37 812 213	24 629 795	23 270 183
	Расчеты с учредителями	15207	3 814 993	2 300 000	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.10	Оценочные обязательства	1540	1 723 970	1 078 232	36 343
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	156	55	183
	Резервы ИДП	15402	-	77 717	36 160
	Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 723 813	1 000 460	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-

	Итого по разделу V	1500	44 292 928	29 109 068	23 654 745
	<b>БАЛАНС</b>	1700	57 973 443	45 863 512	38 509 413



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

7

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

		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b>	по ОКПО	<b>30254330</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7709490911</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
4.13	Выручка	2110	8 212 956	8 577 681
	в том числе:			
	От реализации работ, услуг по строительным объектам	21101	(342 056)	(12 070)
			-	-
4.14	Себестоимость продаж	2120	(1 887 692)	(305 550)
	в том числе:			
			-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 325 264	8 272 131
	в том числе:			
			-	-
			-	-
4.15	Коммерческие расходы	2210	(1 908 960)	(2 591 816)
4.16	Управленческие расходы	2220	(7 878)	(6 503)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 408 426	5 673 812
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	282 848	186 229
	Проценты к уплате	2330	(1 553)	(13 785)
4.17	Прочие доходы	2340	179 074	375 529
	в том числе:			
			-	375 529
4.18	Прочие расходы	2350	(2 068 928)	(104 360)
	в том числе:			
			-	-
			-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 799 867	6 117 425
	Налог на прибыль	2410	(560 573)	(1 241 656)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(278 155)	(1 241 288)
	отложенный налог на прибыль	2412	(282 418)	(368)
	Прочее	2460	-	(217)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 239 294	4 875 552



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	2 239 294	4 875 552
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



**Власов Сергей Евгеньевич**

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2020
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	179 920	-	-	-	340 320	520 240
<b>За 2019 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	4 875 552	4 875 552
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4 875 552	4 875 552
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	-	-	-	-	(2 300 000)	(2 300 000)
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	(2 300 000)	(2 300 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	179 920	-	-	-	2 915 872	3 095 792
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	179 920	-	4 418 393	-	2 239 295	6 837 608
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 239 295	2 239 295
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	179 920	-	4 418 393	-	-	4 598 313
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 378 979)	(7 378 979)
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	-	-	-	-	(4 438 979)	(4 438 979)
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 940 000)	(2 940 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	359 840	-	4 418 393	-	(2 223 812)	2 554 421

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	2 554 421	3 095 793	520 240



Руководитель

(подпись)

**Власов Сергей Евгеньевич**

(расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

19

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

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
30254330		
7709490911		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	24 157 439	21 714 116
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	309 363	69 062
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	587	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	38 477	-
поступления инвестиционных взносов	4114	23 803 156	21 634 310
прочие поступления	4119	5 856	10 744
Платежи - всего	4120	(16 169 460)	(20 736 177)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 706 965)	(2 073 843)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 376)	(1 082)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(545 913)	(781 060)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(198 052)	(315 295)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(12 915 605)	(14 249 302)
возврат инвестиционных взносов	4127	(107 027)	-
прочие платежи	4129	(694 522)	(3 315 595)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 987 979	977 939
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	338 354	175 837
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	146 239	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	192 115	175 837
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-

в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	338 354	175 837

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	117 351	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	117 351	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 425 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 425 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 307 649)	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	7 018 684	1 153 776
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	4 140 845	2 987 069
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	11 159 529	4 140 845
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.





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

ОКПО 30254330 ОГРН 1167746411799  
ИНН 7709490911 КПП 772201001

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТИРОН»**  
**за 2020 год**

**1. Информация о предприятии**

1.1 *Правовая форма:* Общество с ограниченной ответственностью

1.2 *Полное фирменное наименование:*

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

1.3 *Сокращенное фирменное наименование:*

ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»

1.4 *Место нахождения Общества:*

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

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

1.5 *Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):* 1167746411799

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

1.6 *Сведения об уставном капитале Общества:*

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 г. составляет 359 840 тыс.руб. (Триста пятьдесят  
девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек

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

1.7 *Основные виды производственной деятельности Общества является:*

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.8 *Сведения о персонале*

Среднесписочная численность работников за 2020 год составила 1 человека, 2019 год - 1  
человека.

Среднесписочная численность работников за 2020 год составила 1 человека, 2019 год - 1 человека.

### 1.9. Состав исполнительных и контрольных органов

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества.

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

### 1.10. Сведения о главном бухгалтере

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

### 1.11. Дочерние и зависимые общества

В 2020 году дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

### 1.12. Аудитор ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»:

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

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

### 1.14. Расчеты в иностранной валюте Обществом не производились.

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

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

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Группа Компаний ПИК ПАО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
2	ПИК-Регион АО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом
3	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество	Юридические лица контролируются одним и тем же юридическим и (или) физическим лицом

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

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

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

## 2.1. Сведения об операциях со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Объем операций за 2020 год		Объем операций за 2019 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	2 009 863	2 438 364	3 560 414	8 420 028
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ	3 302 675	119 9789	10 897	10 897
СЗ ПИК-РЕГИОН АО	-	-	-	-
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	195 784	287 193	-	-

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

Общая площадь земельных участков находящихся в собственности ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» увеличилась и составила на 31.12.2020г. - 1 826 432 кв.м.:

Кадастровый номер участка	Площадь (кв.м.)
1	3
77:17:000000:11429	13 643
77:17:0110205:14777	2 720
77:17:0110205:17414	28 591
77:17:0110205:17415	23 589
77:17:0110205:17416	6 632
77:17:0110205:17417	77 391

77:17:0110205:17418	7 241
77:17:0110205:17419	33 307
77:17:0110205:17420	20 982
77:17:0110205:17422	30 074
77:17:0120114:5972	52 085
77:17:0120114:6132	11 637
77:17:0110205:19201	166 285
77:17:0110205:19202	7 610
77:17:0110205:19203	56 105
77:17:0110205:19204	93 516
77:17:0110205:1	28 200
77:17:0120114:6141	1 569
77:17:0110205:17426	24 206
77:17:0110205:17425	16 776
77:17:0110205:17424	77 777
77:17:0110205:17423	7 190
77:17:0110205:17421	61 836
77:17:0000000:11434	22 600
77:17:0000000:11433	43 074
77:17:0000000:11432	2 436
77:17:0000000:11431	65 929
77:17:0120114:6140	6 602
77:17:0120114:6139	6 954
77:17:0120114:9591	223 995
77:17:0120114:6136	4 934
77:17:0120114:6134	12 518
77:17:0120114:6133	772
77:17:0120114:6131	24 521
77:17:0120114:6130	86 003
77:17:0120114:6129	55 845
77:17:0120114:6127	20 517
77:17:0120114:6125	1 671
77:17:0120114:6124	3 877
77:17:0120114:6123	121 349
77:17:0000000:13066	109 878
77:17:0120114:7553	70 703
77:17:0120114:7554	93 292

### 3. Учетная политика

В 2020 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № 1УП от 31.12.2019 г.

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

#### 1.1. Организация бухгалтерской службы.

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

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

Руководитель Общества обязан заключить договор на ведение бухгалтерского учета со специализированной организацией.

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

## **1.2. Рабочий план счетов.**

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет Рабочий план счетов.

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

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

## **1.3. 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.

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

## **1.4. Регистры бухгалтерского учета.**

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

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

## **1.5. Порядок организация документооборота.**

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

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

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

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

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

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

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

Обязательный экземпляр отчетности представляется в виде электронного документа по телекоммуникационным каналам связи через оператора электронного документооборота, являющегося российской организацией и соответствующего требованиям, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов, не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода. При представлении обязательного экземпляра отчетности, которая подлежит обязательному

аудиту, аудиторское заключение о ней представляется в виде электронного документа вместе с такой отчетностью либо в течение 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения, но не позднее 31 декабря года, следующего за отчетным годом. В случае исправления ошибки в бухгалтерской (финансовой) отчетности, обязательный экземпляр которой представлен в налоговый орган по месту нахождения Общества, экземпляр бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором ошибка исправлена, представляется в налоговый орган по месту нахождения экономического субъекта в виде электронного документа по телекоммуникационным каналам связи через оператора электронного документооборота не позднее чем через 10 рабочих дней со дня, следующего за днем внесения исправления в бухгалтерскую (финансовую) отчетность либо за днем утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, если федеральными законами и (или) учредительными документами экономического субъекта предусмотрено утверждение бухгалтерской (финансовой) отчетности экономического субъекта..

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

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

В соответствии ПБУ\_23/2011\_5 денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным эквивалентам относятся:

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

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

### ***1.8. Инвентаризация имущества и обязательств.***

Организация 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.

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

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

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

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

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

## **2. Учет основных средств.**

### **2.1. Общие положения.**

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

### **2.2. Учет амортизации основных средств.**

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

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

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

## **3. Нематериальные активы.**

### **3.1. Общие положения.**

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

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

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

Переоценка нематериальных активов Общества не производится.

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



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

#### **4. Учет материально-производственных запасов.**

##### **4.1 Общие положения.**

Учет МПЗ Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 05/01, утвержденного Приказом Минфина РФ № 44н от 09.06.2001г.

- Общество классифицирует МПЗ на следующие категории:
- Сырье и материалы, в т.ч. оборачиваемые;
- Спецодежда и спецоснастка;
- Готовая продукция и товары для перепродажи;
- Полуфабрикаты покупные.

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

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

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

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

##### **4.2. Учет материалов.**

Активы, в отношении которых выполняются условия признания актива в качестве основных средств (п.4 ПБУ 6/01), и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

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

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

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

#### **5. Финансовые вложения.**

## 5.1. Основные положения.

Учет финансовых вложений 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).

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:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- 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.

По принятым к бухгалтерскому учету ценным бумагам в аналитическом учете Организации формируется следующая информация:

- наименование эмитента и название ценной бумаги;
- номер, серия и т.д.;
- номинальная цена;
- цена покупки;
- расходы, связанные с приобретением ценных бумаг;
- общее количество;
- дата покупки;
- дата продажи или иного выбытия.

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

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

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

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

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

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

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

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Операции по реализации векселей приобретенных (принятых в оплату) Обществом по номинальной стоимости отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

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

### **6.1. Общие положения.**

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

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

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

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

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

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

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

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

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

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

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

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

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

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

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

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

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 60 и счете 76.05, аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП. Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов ИДП, отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в составе строки «Запасы».

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

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

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

Счет 08 субсчет «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;
- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;
- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производится на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.
- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

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

- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи и оформление земельного участка в собственность затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР,

- затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие затраты на проектно-изыскательские работы, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на СМР подземной части корпуса, прочие затраты по СМР подземной части, затраты на монолит I этажа, затраты I этажа, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на оборудование подземной части корпуса, 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 устройство свайного поля, затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), отделка МОП, затраты на наружное освещение, затраты на отделку квартир, затраты по монтажу дренажа, кронштейнов, корзин, прочие затраты на СМР по благоустройству, затраты по монтажу и стоимости кондиционеров, затраты на устройство декоративных балконов, затраты на оборудование надземной части корпуса, прочие затраты на строительство, затраты на ИТП, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также расходы по строительной площадке, микрорайону,

очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

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

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

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

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

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

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

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

Принятые Обществом у Заказчика работы отражаются на счете 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. настоящей Политики.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36 субсчет «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 расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на

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

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

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» объект ИДП –



микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 «Себестоимость ИДП по ДДУ» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

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. Экономия или перерасход для финансового результата определяется в целом по Объекту ИДП (корпусу).

В том случае, если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения".

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.

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

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

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

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

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

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

## **15. Оценочные значения.**

### **15.1. Резерв по сомнительным долгам**

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

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 007 «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.

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

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

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при снижении стоимости материалов, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции.

Резерв создается по каждой единице МПЗ.

В бухгалтерском учете расходы на создание резервов под снижение стоимости МПЗ отражаются в составе прочих расходов Общества.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по:

- неликвидным МПЗ;
- не востребованным МПЗ.

К неликвидным МПЗ относятся запасы, не пригодные для использования по прямому назначению из-за наличия технических дефектов, повреждений, морального или физического устаревания, потери потребительских свойств и не подлежащие ремонту. К неликвидным МПЗ относятся также товары и готовая продукция, текущая рыночная стоимость которых на отчетную дату ниже их балансовой стоимости.

К не востребованным МПЗ относятся кондиционные запасы, которые Общество не использует и не предполагает использовать в ходе своей обычной хозяйственной деятельности. Запасы относятся к этой категории, если их использование не производится в течение длительного периода времени (более 12 месяцев), либо они не заявлены к использованию в текущем финансовом году или на следующий финансовый год.

Не считаются не востребованными объекты запасов, включенные в стратегический/аварийный/резервный запас, предназначенные для производственных нужд.

Неликвидные МПЗ выявляются по результатам инвентаризации имущества. Наличие товаров и готовой продукции, текущая рыночная стоимость которых ниже балансовой стоимости, определяется ежеквартально на основании аналитических процедур.

Оценка наличия не востребованных МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

Для анализа запасов с целью определения не востребованных объектов выявляются МПЗ, не используемые в обычной деятельности Общества в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Перевод МПЗ в категорию не востребованных осуществляется на основе прогноза структурных подразделений – инициаторов закупки данных МПЗ и/или инвентаризационной Комиссии Общества об использовании запасов в обычной деятельности Общества. Если выявленные

запасы не планируется использовать в обычной деятельности Общества, они переводятся в категорию неустребованных.

В категорию неустребованных также могут быть переведены запасы, которые в течение 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, использовались в производственных целях Общества, но по оценке структурного подразделения – инициатора закупки данные запасы не планируется использовать в обычной деятельности в дальнейшем.

В аналитическом учете неликвидные и неустребованные запасы отражаются обособленно.

При оценке МПЗ принимаются во внимание намерения Общества в отношении объектов запасов:

- по МПЗ, предполагаемым в дальнейшем для реализации, текущая рыночная стоимость определяется исходя из возможной цены реализации за минусом расходов на продажу;
- МПЗ, не предполагаемые в дальнейшем для реализации и использования в обычной деятельности, оцениваются по нулевой стоимости.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

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

При расчете принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Общество вело свою деятельность;
- назначение МПЗ.

Оценка текущей рыночной стоимости МПЗ и ее оформление осуществляется в установленном в Обществе порядке в соответствии с п.2.10. настоящей Политики.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором Общество формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет **10%** от балансовой стоимости МПЗ.

Формирование резерва под снижение стоимости МПЗ отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».

В случае выбытия МПЗ, по которым ранее был сформирован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв подлежит восстановлению в корреспонденции по дебету счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей» и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Сумма восстановленного резерва относится на прочие доходы Общества.

Корректировка резерва под снижение стоимости материальных ценностей осуществляется:

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

- ежеквартально на основании оценки не востребовавшихся МПЗ – в отношении сумм резерва по не востребовавшимся МПЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

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



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

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

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

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

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

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

$$P = I - H$$

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

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

$$I = Д \times СЗ$$

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

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

$$H = Ипм - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Рсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Рсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Рсвн)*:

$$P_{св} = P_{сви} - P_{свн}$$

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

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

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

$$R_{сви} = И * Тсв,$$

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

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с различием в порядке исчисления оценочных обязательств по оплате отпусков в бухгалтерском и налоговом учете (либо формирования резерва только для БУ), в

бухгалтерском учете возникают вычитаемые временные разницы, приводящие к возникновению отложенных налоговых активов (Д-т 09 К-т 68).

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

### **16.1. Общие положения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе инвентаризации:

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

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

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

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

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

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

– величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$O_p = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

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

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

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

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

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

## 18. Доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от реализации собственной продукции;
- доходы от реализации товаров;
- доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от уступки имущественных прав на объекты недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

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

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

### **18.1 Прочие доходы**

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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

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

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

- поступления в возмещение причиненных Общества убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и дебиторской 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.

## **19. Расходы.**

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

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 прямые распределяемые.

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

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

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

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).

### **19.3 Общехозяйственные расходы**

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

- расходы по налогу на имущество и земельному налогу;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

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

#### **19.4 Коммерческие расходы**

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

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

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

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Инвестиционные издержки по ИДП» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

На субсчете 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ОН» учитываются:

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

Со счета 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 субсчет «Расходы на продажу».

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

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

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

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

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

#### **19.5 Незавершенное производство**

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

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

Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерской отчетности по прямым статьям затрат.

## **19.6 Прочие расходы**

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.
-

## Информация для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему год.

- 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, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства ЖК «Саларьево» отражались в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы», а в 2020 году - в составе запасов по строке 1210 «Запасы».
- Стоимость земельных участков, ранее отражавшаяся в составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» также перенесена в состав строки 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» и 1150 «Основные средства» 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»

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду	31.12.18 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду
<b>Затраты на строительство, стр.12105:</b>	2 472 828	38 874 932	8 903	33 217 026
Затраты на строительство и проектирование	0	38 706 545	0	33 048 639
Земельные участки	0	168 387	0	168 387
<b>Основные средства, стр.1150</b>	<b>243 245</b>	<b>74 858</b>	<b>235 345</b>	<b>66 958</b>
Земельные участки	168 387	0	168 387	0
<b>Прочие оборотные активы, стр.1260</b>	<b>38 716 317</b>	<b>9 773</b>	<b>33 048 639</b>	<b>0</b>
Затраты на строительство и проектирование	38 706 545	0	33 048 639	0

### Основные финансовые показатели

#### 4. Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

##### 4.1. Расшифровка строки 1150 «Основные средства»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Здания и сооружения, первоначальная стоимость	11501	299 680	81 740	75 569
Здания и сооружения, сумма начисленной амортизации	11501	-212 150	-24 033	-16 352
Машины и оборудование, первоначальная стоимость	11502	2 569	2 497	1 442

Машины и оборудование, сумма начисленной амортизации	11502	-1 244	-694	-392
Производственный и хозяйственный инвентарь, первоначальная стоимость	11503	319	319	243
Производственный и хозяйственный инвентарь, сумма начисленной амортизации	11503	-184	-97	- 26
Прочие ОС, первоначальная стоимость	11504	17 537	17 538	7 452
Прочие ОС, сумма начисленной амортизации	11504	- 4 836	- 2 412	-978
Незавершенное строительство	11505	128 927	-	-
<b>ИТОГО строка 1150 «Основные средства»</b>	<b>1150</b>	<b>230 618</b>	<b>74 858</b>	<b>66 958</b>

## Расшифровка движения основных средств

Виды активов	2020 год			2019 год		
	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации	Поступление	выбытие	Начисленные амортизации
Здания, первоначальная стоимость	217 940	-	188 117	6 171	-	7 681
Машины и оборудование	72	-	550	1 055	-	302
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	87	76	-	71
Прочие ОС, первоначальная стоимость	-	-	2 424	10 185	-	1 433
	218 012	-	191 178	17 488	-	9 588

## 4.2. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства	1180	2 196	69	350
Оценочные обязательства и резервы	1180	30	11	4
Расходы будущих периодов	1180	59 115	-	-
Резервы сомнительных долгов	1180	23 766	-	-
Прочие расходы	1180	525	-	-
Финансовые вложения	1180	-	-	15 000
Плановые расходы ИДП	1180	-	15 543	746
<b>ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1180</b>	<b>85 632</b>	<b>15 624</b>	<b>16 101</b>

## 4.3. Расшифровка строки 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Незавершенное производство	12101	29 254	32 409	383 175
Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	234 298	2 447 393	1 699 161
Товары	12103	76	76	76
Материалы	12104	-	-	202
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12105	40 778 472	38 874 932	33 217 026
- затраты на проектирование и строительство	12105	22 861 674	18 930 080	16 769 353
- НДС с расходов на проектирование и строительство	12105	4 331 603	3 433 366	2 647 423
- авансы поставщикам и подрядчикам ИДП	12105	7 105 633	16 343 099	13 631 863
- стоимость земельных участков	12105	6 479 562	168 387	168 387
<b>ИТОГО строка 1210 «Запасы»</b>	<b>1210</b>	<b>41 042 100</b>	<b>41 354 810</b>	<b>35 299 640</b>

В ООО «Специализированный застройщик «Тирон» заключены договоры на выполнение функций Технического заказчика с ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор №01-2015 от 10.09.2015г года и ООО «ГП-МСК» Договор б/н от 15.08.2018 года на осуществление действий,

необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями, возводимыми на земельных участках по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1 по которым Общество выступает в качестве **Застройщика**.

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

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

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

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

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

Вид активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	1	-	39 500
НДС по нежилым помещениям	1220	3	-	-
НДС по гаражам	1220	3	-	-
НДС предъявленный к вычету по ИДП	1220	8 248	14 921	-
НДС при строительстве основных средств	1220	35	12	16 768
<b>ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»</b>	<b>1220</b>	<b>8 290</b>	<b>14 933</b>	<b>56 268</b>

#### 4.5. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Авансы выданные	12301	11 741	456	3 700
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 812 272	61 738	2 926
Расчеты по налогам и сборам	12303	19	53	32 217
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч	12305	719 744	165 297	13 625
- проценты по предоставленным займам	12305	443 081	8 827	10 881
- по государственной пошлине	12305	5 123	2 449	1 689
- по, претензиям, предъявленным контрагентам	12305	35 000	12 641	-
- с разными дебиторами и кредиторами по ИДП	12305	236 540	141 380	1 055
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>2 543 776</b>	<b>227 544</b>	<b>52 468</b>

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

#### 4.6. Расшифровка строки 1240 «Финансовые вложения»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Свиблов Владислав Владимирович Договор займа от 24.10.2017г.	1240	10	25 125	25 125	25 125

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	422 600	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 18.09.2018 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	1 675 000	-	-
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 22.02.2019 № б/н от 07.09.2018	1240	6,25	770 000	-	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1240</b>		<b>2 892 725</b>	<b>25 125</b>	<b>25 125</b>

#### 4.7. Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
НДС с авансов полученных	1260	10 248	9 368	-
РБП	1260	-	405	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1260</b>	<b>10 248</b>	<b>9 773</b>	<b>-</b>

#### Комментарии к разделу III «Капитал и резервы»

По состоянию на 31.12.2020 г. уставный капитал Общества составляет 359 840 тыс.руб.

В 2018-2020 годах Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма
04.12.2019	2019 год (промежуточные)	2 300 000
01.04.2020	2019 год (окончательные)	2 900 000
13.08.2020	2019 год (окончательные)	15 872
13.08.2020	2020 год (промежуточные)	24 128
<b>ИТОГО</b>		<b>5 240 000</b>

В 2020 году были выплачены дивиденды в сумме 1 425 000 тыс.руб. Задолженность по дивидендам в сумме 3 814 993 тыс. руб. является просроченной.

Расшифровка изменения нераспределенной прибыли Общества:

Наименование показателей	2020 год	2019 год	2018 год
<b>Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на начало периода</b>	<b>2 915 872</b>	<b>340 320</b>	<b>318 144</b>
Сумма по строке 2400 отчета о финансовых результатах "Чистая прибыль" за период	2 239 295	4 875 552	22 176
Сумма начисленных дивидендов	(2 940 000)	(2 300 000)	-
«Нераспределенная прибыль» присоединенной компании	(4 438 979)	-	-
<b>Сумма по строке 1370 бухгалтерского баланса "Нераспределенная прибыль" на конец периода</b>	<b>(2 223 812)</b>	<b>2 915 872</b>	<b>340 320)</b>

#### Чистые активы Общества:

Наименование показателей	2020 год	2019 год	2018 год
Чистые активы	2 554 421	3 095 792	520 240

#### 4.8. Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ б/н от 07.09.2018 № б/н от 07.09.2018 (до 31.12.2024г.)	1410		117 351	-	-
Проценты по займу	1410	7,5	2 627	-	-
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>1140</b>		<b>119 979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.9. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Расчеты с поставщиками	15201	573 290	478 979	238 292
Авансы полученные	15202	77 841	57 707	-
Налог на доходы (прибыль) организаций	15203	165 986	428 037	-
Прочие налоги	15203	36 530	10 818	12 713
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	1	25	17
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	88 104	125 475	97
Расчеты по инвестиционным договорам (средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве)	15211	37 812 213	24 629 795	23 270 183
Расчеты с учредителями по выплате доходов	15208	3 814 993	2 300 000	-
<b>ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>42 568 958</b>	<b>28 030 836</b>	<b>23 618 402</b>

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

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

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

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2020 году, составили:

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

#### 4.10. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Резерв на оплату отпусков	1540	156	55	183
Резервы ИДП по плановым расходам	1540	-	77 717	36 160
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1540	1 723 813	1 000 460	-
<b>ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»</b>	<b>1540</b>	<b>1 723 969</b>	<b>1 078 232</b>	<b>36 343</b>

#### Расшифровка движения существенных оценочных обязательств

Вид обязательств	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2020 год)	Корректировка / списание резерва (2020 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2020 год)	Создание/увеличение резерва в отчетном периоде (2019 год)	Корректировка / списание резерва (2019 год)	Списано в связи с поступлением фактических затрат (2019 год)
Резерв на оплату отпусков	174	-72	-	108	-236	-
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	198 450	-276 167	-177 229	120 576	-46 589	-



Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	723 559	-206	-	1 000 460	-	-
<b>Итого</b>	<b>922 183</b>	<b>-276 445</b>	<b>-177 229</b>	<b>1 121 144</b>	<b>-46 825</b>	<b>-</b>

#### 4.11. Расшифровка наличия ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

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

Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Стоимость
1	2	3
Земельный участок 50:21:110205:19201	166 285	2 297 876
Земельный участок 50:21:110205:19202	7 610	105 162
Земельный участок 50:21:110205:19203	56 105	775 309
Земельный участок 50:21:110205:19204	93 516	1 292 288
Земельный участок 77:17:0110205:17414	28 591	2 942
Земельный участок 77:17:0110205:17420	20 982	2 159
Земельный участок 77:17:0110205:17422	30 074	255 678
Земельный участок 77:17:0120114:6132	11 637	30 389
<b>ИТОГО:</b>	<b>414 800</b>	<b>4 761 804</b>

#### 4.12. Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 009

Вид активов	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ВТБ (ПАО) БАНК			
<i>Договор № 4840-ПЗ от 02.10.2019 Договор поручительства</i>	11 500 000	-	-
<i>Договор № 4902-ПЗ от 19.12.2019 Договор поручительства</i>	4 333 105	-	-
<i>Договор № б/н от 30.06.2017 Независимая гарантия</i>	24 000 000	24 000 000	24 000 000
<b>ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»</b>	<b>39 833 105</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Комментарии к Отчету о финансовых результатах

#### 4.12. Расшифровка строки 2110 «Выручка»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - гаражи	2110	21 847	-
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	2110	5 929 663	8 225 151
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	2110	96 631	46 226
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	2110	216 596	235 400
Выручка от реализации гаражей	2110	78 837	7 697
Выручка от реализации квартир	2110	243 276	11 983
Выручка от реализации кладовых помещений	2110	63 619	1 728
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	2110	1 559 564	48 206
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	2 923	1 290
<b>Итого строк выручка</b>	<b>2110</b>	<b>8 212 956</b>	<b>8 577 681</b>

На 31 декабря 2020 года в ЖК «Саларьево» было закончено строительство и получены РНВ по следующим корпусам:

Объект	№ Разрешения на ввод в эксплуатацию
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 1	77-239000-008599-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 2	77-239000-008598-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Башня, корп. 3	77-239000-008597-2018 от 26.10.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 8	77-239000-008666-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 9	77-239000-008667-2018 от 11.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 4	77-239000-008740-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 1-я очередь, Блок, корп. 5	77-239000-008741-2018 от 26.12.2018 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, корп. 7, строение 1,2,3	77-239000-009065-2019 от 09.08.2019 г.
д. Саларьево, 3-я очередь, корп. 13, строение 1,2,3,4	77-239000-009200-2019 от 15.11.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 14	77-239000-009443-2020 от 25.03.2019 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 15	77-239000-009444-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 16	77-239000-009442-2020 от 25.03.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Блок, корп. 18	77-239000-009857-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 19	77-239000-009859-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 21	77-239000-009860-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 22	77-239000-009861-2020 от 30.12.2020 г.
д. Саларьево, 2-я очередь, Башня, корп. 23	77-239000-009862-2020 от 30.12.2020 г.

#### 4.14 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Расходы застройщика по договору долевого участия	2120	76 861	238 666
Себестоимость от реализации гаражей	2120	104 507	10 587
Себестоимость от реализации квартир	2120	88 324	5 505
Себестоимость от реализации кладовых помещений	2120	43 341	1 230
Себестоимость от реализации объектов инфраструктуры	2120	1 563 417	47 112
Себестоимость от реализации прочих работ, услуг	2120	11 242	2 450
<b>ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»</b>	<b>2120</b>	<b>1 887 692</b>	<b>305 550</b>

#### 4.15. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	175 328	-
Вознаграждение по поиску покупателей	2210	686 185	884 646
Затраты на эксплуатацию до заселения/до передачи эксплуатирующей организации	2210	13 216	3 436
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	2210	57 893	475 787
Расходы на гарантийный ремонт	2210	723 559	1 000 460
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	2210	205 756	-
Расходы по регистрации ДДУ	2210	8 873	238
Расходы на оформление права собственности	2210	5 434	34 886
Расходы по поставке и сборке мебели	2210	9 620	-
Амортизация собственных основных средств	2210	15 163	13 757
Содержание и ремонт зданий, сооружений и помещений	2210	-	4 681
Прочие коммерческие расходы	2210	4 778	173 925
<b>ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»</b>	<b>2210</b>	<b>1 908 960</b>	<b>2 591 816</b>

#### 4.16. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Аренда офисных площадей	2220	250	44
Аудиторские услуги	2220	236	118
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	2 301	1 523
Заработная плата	2220	1 282	910
Налог на имущество	2220	1 539	2 235
Резерв на отпуск (не принимается к НУ)	2220	143	108
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	2220	1 673	1 259
Страхование от несчастных случаев	2220	381	1
Страховые взносы	2220	3	273
Услуги по хранению прочие	2220	2	-
Прочие материалы	2220	-	6
прочие услуги	2220	68	26
<b>ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>2220</b>	<b>7 878</b>	<b>6 503</b>

#### 4.17. Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2340	138	-
Прибыль/убыток прошлых лет	2340	969	-
Возврат судебных издержек (ошибочно перечисленные)	2340	48	10
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2340	350	30
Прочие доходы	2340	104	375 489
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2340	177 465	-
<b>ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»</b>	<b>2340</b>	<b>179 074</b>	<b>375 529</b>

#### 4.18. Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Исправительные записи по операциям прошлых лет	2350	846	-
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	270 570	99 260
Безвозмездная передача основных средств и нематериальных активов	2350	1 674 620	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	1 643	921
Судебные издержки	2350	48 904	-
Резерв по сомнительным долгам	2350	53 023	-
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2350	273	-
Штрафы, пени, неустойки (кроме банковских)	2350	18 785	1 237
Прочие расходы	2350	264	-
Прибыль/убыток прошлых лет	2350	-	2 050
Прочее	2350	-	892
<b>ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»</b>	<b>2350</b>	<b>2 068 928</b>	<b>104 360</b>

В соответствии с учетной политикой Общества в отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, курсовых разниц, а также резервы под обесценение ТМЦ отражены за вычетом соответствующих расходов.

#### 4.19. Информация по расчетам по налогу на прибыль

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

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

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

#### 5. Условные факты хозяйственной деятельности

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

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

#### 6. Раскрытие событий после отчетной даты

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, помимо раскрытых в п.5 Пояснений, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2021 году не ожидается.

## 7. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2020 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

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

Генеральный директор  
22.03.2021 г.



Власов С.Е.

Прошито и пронумеровано, скреплено  
печатью

*В/шестьдесят один* ЛИСТ(ОВ)

Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

