

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита»

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТИРОН»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2020 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГИРОН» (ООО «Специализированный застройщик «ГИРОН»), (ОГРН 1167746411799, ИНДЕКС 111024, город Москва, улица Душинская, дом 7, строение 1, офис ЭТ/ПЮМ 4/420), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГИРОН» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 (финансовой) отчетности.

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»),

ОГРН 1067759440462

115487, г. Москва, проспект Андропова, д.38, корп.3, комн.17

член Саморегулируемой организации «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603072801

«20» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	по ОКПО 30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709490911		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, кв. ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Москворецкий Дом Аудита» (ООО «Группа компаний «МДА»»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7718611841
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1067759440462

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Т.4	Основные средства	1150	243 245	235 345	248 900
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	57 707	59 217	69 603
	Машины и оборудование	11502	1 803	1 050	1 327
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11505	222	6 691	5 094
	Земельные участки	11506	168 387	168 387	172 876
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
Т.5	Отложенные налоговые активы	1180	15 624	16 101	102
	в том числе:				
	ОНА по основным средствам	11803	69	350	102
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11804	11	4	-
	ОНА по плановым расходам	11805	15 544	746	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	5 784	2 406
	Итого по разделу I	1100	258 869	257 230	251 408
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Т.6	Запасы	1210	2 479 878	2 082 614	788
	в том числе:				
	Расходы на продажу	12102	32 409	383 175	-

	Готовая продукция	12105	2 447 393	1 699 161	-
	Товары	12106	76	76	76
	Материалы	12107	-	202	771
T.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14 933	56 268	54 125
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12203	12	39 500	38 114
T.8	Дебиторская задолженность	1230	227 544	52 468	378 969
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	456	3 700	324 769
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	61 738	2 926	1 300
	Расчеты по налогам и сборам	12303	51	32 206	15
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	2	11	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	165 297	13 625	52 885
T.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 125	25 125	4 971 125
T.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 140 845	2 987 069	9 877 756
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	3 051 845	2 069 069	1 090 756
	Денежные средства на спецсчетах	12503	1 089 000	918 000	8 787 000
T.11	Прочие оборотные активы	1260	38 716 317	33 048 639	8 303 144
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12601	38 706 545	33 048 639	8 303 144
	НДС по авансам полученным	12602	9 368	-	-
	Расходы будущих периодов	12603	405	-	-
	Итого по разделу II	1200	45 604 643	38 252 183	23 585 907
	БАЛАНС	1600	45 863 512	38 509 413	23 837 315

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	179 920	179 920	179 920
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	179 920	179 920	179 920
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 915 872	340 320	318 144
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	2 996 293	437 607	415 431
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	(80 420)	(97 287)	(97 287)
	Итого по разделу III	1300	3 095 792	520 240	498 064
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	730	621	714
	в том числе:				
	ОНО по основным средствам	14202	730	621	714
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
T.13	Прочие обязательства	1450	13 657 921	14 333 807	11 527 666
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по ДДУ	14501	13 657 921	14 332 466	6 205 921
	Расчеты по договорам купли-продажи	14502	-	1 341	-
	Итого по разделу IV	1400	13 658 651	14 334 428	11 528 380
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
T.14	Кредиторская задолженность	1520	28 030 836	23 618 402	11 810 871
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	478 979	238 292	94 899
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	57 707	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	438 855	12 713	44 664
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	25	17	52
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	2 425 475	97 197	247 812
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15211	24 629 795	23 270 183	11 423 352
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 078 232	36 343	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	55	-	-
	Резервы ИДП	15402	77 717	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	29 109 068	23 654 745	11 810 871
	БАЛАНС	1700	45 863 512	38 509 413	23 837 315

Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"	по ОКПО	30254330		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709490911		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
T.15	Выручка	2110	8 577 681	361 822
	в том числе:			
	От реализации работ, услуг по строительным объектам	21101	(12 070)	-
T.16	Себестоимость продаж	2120	(305 550)	(1 661)
	в том числе:			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 272 131	360 161
T.17	Коммерческие расходы	2210	(2 591 816)	(305 538)
T.18	Управленческие расходы	2220	(6 503)	(3 869)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 673 812	50 754
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
T.20	Проценты к получению	2320	186 229	635 434
	Проценты к уплате	2330	(13 785)	-
T.20	Прочие доходы	2340	375 529	354
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23407	375 475	-
T.19	Прочие расходы	2350	(104 360)	(654 185)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23505	(921)	(519)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(1 208)	(552 048)
	Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	23507	(99 260)	(26 470)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 117 425	32 357
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 241 288)	(26 272)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 919)	(32)
	в том числе:			
	постоянные налоговые обязательства	24211	(2 919)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	109	93
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(477)	15 998
	Прочее	2460	(217)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 875 552	22 176

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 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	Коды		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
по ОКПО	0710004		
ИНН	30254330		
по ОКВЭД 2	7709490911		
по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	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 2017 г.	3100	179 920	-	-	-	318 144	498 064
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	22 176	22 176
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	22 176	22 176
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	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	179 920	-	-	-	340 320	520 240
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 875 552	4 875 552
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 875 552	4 875 552
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	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 300 000)	(2 300 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(2 300 000)	(2 300 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	179 920	-	-	-	2 915 872	3 095 792

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	3 095 792	520 240	498 064



Руководитель Власов Сергей Евгеньевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

13

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 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	Коды		
Дата (число, месяц, год)	0710005		
	31	12	2019
по ОКПО	30254330		
ИНН	7709490911		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	21 714 116	21 148 212
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	69 062	4 940
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления инвестиционных взносов	4114	21 634 310	20 853 860
прочие поступления	4119	10 744	289 412
Платежи - всего	4120	(20 736 177)	(33 333 669)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 073 843)	(8 112 796)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 082)	(845)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(781 060)	(84 933)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(315 295)	(111 353)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирование расходов Заказчика/Девелопера	4126	(14 249 302)	(19 859 053)
прочие платежи	4129	(3 315 595)	(5 164 689)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	977 939	(12 185 457)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	175 837	29 594 770
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	29 171 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	175 837	423 770
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(24 300 000)
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	-	(24 300 000)

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	175 837	5 294 770

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
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	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 153 776	(6 890 687)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 987 069	9 877 756
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 140 845	2 987 069
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель Власов Сергей Евгеньевич

 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.



Специализированный
застройщик ТИРОН

Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «ТИРОН»
ул. Душинская, д. 7, стр. 1
офис эт/пом 4/420, Москва, 111024

ОГРН 1167746411799 ОКПО 30254330
ИНН 7709490911 КПП 772201001

_____ № _____

на № _____ от _____

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ТИРОН»
за 2019 год

1. Общие сведения

1.1. Название и реквизиты организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ТИРОН» (далее
Общество) (правопреемственник АО «Тирон» с 25.04.2016 г.
в результате реорганизации
в форме преобразования)

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН»

ИНН: 7709490911

Дата регистрации: 22.09.2011 г.

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

Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, Душинская ул., д.7, стр.1, офис эт/пом 4/420

1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2019г.

1 (один) человек

1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167746411799

1.4. Основные виды деятельности:

71.12.2 -Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В собственности Общества числятся земельные участки, общая площадь которых составляет 631 408 кв.м.:

Кадастровый номер участка	Вид, номер и дата государственной регистрации права собственности	Площадь (кв.м.)
1	2	3
77:17:0000000:11429	№ 77:17:0000000:11429-77/011/2017-1 от 10.11.2017	13 643
77:17:0110205:14777	№ 77:17:0110205:14777-77/017/2017-2 от 23.03.2017	2 720
77:17:0110205:17414	№ 77:17:0110205:17414-77/011/2017-1 от 10.11.2017	28 591
77:17:0110205:17415	№ 77:17:0110205:17415-77/011/2017-1 от 10.11.2017	23 589
77:17:0110205:17416	№ 77:17:0110205:17416-77/011/2017-1 от 10.11.2017	6 632
77:17:0110205:17417	№ 77:17:0110205:17417-77/011/2017-1 от 10.11.2017	77 391
77:17:0110205:17418	№ 77:17:0110205:17418-77/011/2017-1 от 10.11.2017	7 241
77:17:0110205:17419	№ 77:17:0110205:17419-77/011/2017-1 от 10.11.2017	33 307
77:17:0110205:17420	№ 77:17:0110205:17420-77/011/2017-1 от 10.11.2017	20 982
77:17:0110205:17422	№ 77:17:0110205:17422-77/011/2017-4 от 13.12.2017	30 074
77:17:0120114:5972	№ 77:17:0120114:5972-77/011/2017-4 от 13.12.2017	52 085
77:17:0120114:6132	№ 77:17:0120114:6132-77/011/2017-3 от 13.12.2017	11 637
77:17:0110205:19201	№ 77:17:0110205:19201-77/011/2018-1 от 20.09.2018	166 285
77:17:0110205:19202	№ 77:17:0110205:19202-77/011/2018-1 от 20.09.2018	7 610
77:17:0110205:19203	№ 77:17:0110205:19203-77/011/2018-1 от 20.09.2018	56 105
77:17:0110205:19204	№ 77:17:0110205:19204-77/011/2018-1 от 20.09.2018	93 516

2. Учетная политика

В 2019 году действовала Учетная политика по бухгалтерскому и налоговому учету, утвержденные Приказом № 1УП от 28.12.2018 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 учетной работы.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель Общества, ведение бухгалтерского учета осуществляет главный бухгалтер Общества.

В случае возникновения разногласий в отношении ведения бухгалтерского учета между руководителем Общества и главным бухгалтером:

- данные, содержащиеся в первичном учетном документе, принимаются (не принимаются) главным бухгалтером к регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета по письменному распоряжению руководителя Общества, который единолично несет ответственность за созданную в результате этого информацию;

- объект бухгалтерского учета отражается (не отражается) главным бухгалтером в бухгалтерской (финансовой) отчетности на основании письменного распоряжения руководителя Общества, который единолично несет ответственность за достоверность представления финансового положения Общества на отчетную дату, финансового результата ее деятельности и движения денежных средств за отчетный период.

Бухгалтерский учет осуществляется силами бухгалтерии Общества во главе с главным бухгалтером.

1.2. Рабочий план счетов.

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

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

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

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.

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

1.4. Формы регистров бухгалтерского учета.

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

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. Организация документооборота.

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

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

1.6. Система внутреннего контроля.

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

1.7. Бухгалтерская отчетность.

1.7.1. Общие положения.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Общества;

для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (участникам) Общества.

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности устанавливается федеральными стандартами.

Организация представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Общества, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

1.7.2. Денежные эквиваленты.

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

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.
- высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев.

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

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. Порядок определения существенности ошибки.

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Учет основных средств.

1.10.1. 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).

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

Переоценка объектов основных средств Общества не производится.

1.10.2. Учет амортизации основных средств.

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

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

срок аренды).

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

1.11. Учет нематериальных активов.

1.11.1. 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).

1.11.2. 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.

1.12. Учет материально-производственных запасов.

1.12.1. 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 номенклатуре МПЗ путем деления общей себестоимости данной номенклатуры МПЗ за месяц на ее количество, складывающейся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших МПЗ данной номенклатуры в течение данного месяца.

1.12.2. Учет материалов.

Учет материалов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости. Материалы являются частью материально-производственных запасов, используемых в качестве сырья при производстве продукции, приобретенных для продажи (выполнения работ, оказания услуг), используемых для управленческих нужд Общества.

Счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и счет 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» в Обществе не применяются.

1.13. Учет финансовых вложений.

1.13.1. 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).

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

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

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше 3-х месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и пр.;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Общества, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

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

- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах

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

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;
- дата покупки;
- расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, если таковые имели место быть;
- дата продажи или иного выбытия.

Финансовые вложения Организации подразделяются на долгосрочные и краткосрочные, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней после отчетной даты. В учете Организации ведется раздельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, в бухгалтерском балансе денежные эквиваленты отражаются в группе статей «Денежные средства и денежные эквиваленты».

1.13.2. Первоначальная 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.

1.13.3. 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».

1.14. Учет расходов по заемным средствам.

1.14.1. 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.

1.14.2. 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.

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

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

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

1.15. Порядок учета 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 субсчет «Расчеты по инвестиционным договорам», 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 «Прочие оборотные активы».

1.16. Расходы по инвестиционной деятельности.

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

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

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

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК). В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:
- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;
- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости, и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Инвестором/Соинвестором по договорам инвестирования строительства с третьими лицами, но при этом Общество не является стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, производятся на дату подписания Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования (Акт). В случае, если в Акте содержится условие о том, что в него могут быть внесены изменения после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией, относительно размеров площадей объектов недвижимости и/или размера инвестиционного взноса, то формирование стоимости объекта строительства производится после подписания АРРИК/АЧРРИК между Застройщиком и Администрацией на основании окончательного Акта об исполнении обязательств по договору инвестирования/соинвестирования.
- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

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

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

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

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

- расходы на ввод в эксплуатацию;
- расходы на эксплуатацию до заселения;
- прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на оборудование подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтов;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит I этажа;

- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение заказчика по ПИР;
- затраты на вознаграждение заказчика по СМР;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- затраты на экспертизу;
- затраты на благоустройство;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на вынос осей;
- затраты на авторский надзор;
- затраты на мониторинг;
- прочие затраты на строительство.

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

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 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 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. учетной политики по бухгалтерскому учету.

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на

- компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);
 - расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
 - расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

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

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

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

1.17. Формирования стоимости объектов ИДП

1.17.1. 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. Формат регистра включен в Приложение № 4 к настоящей Учетной политике «Формы регистров бухгалтерского учета».

При передаче по акту приемки-передачи объекта недвижимости Участнику долевого строительства или передачи по акту приема-передаче 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».

1.17.2. 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, относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

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

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

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передаче объекта недвижимости

определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества.

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

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

НДС с расходов по инвестиционной деятельности

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

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

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

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

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

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

1.19. Резервы и оценочные обязательства.

1.19.1. 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 «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.

1.19.2. 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;
- неустребованным 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 востребовавшимся 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 востребовавшимися 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 востребовавшихся МПЗ производится по состоянию на последнее число каждого квартала.

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

Перевод МПЗ в категорию не востребовавшихся 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 не востребовавшихся.

В категорию не востребовавшихся 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 не востребовавшиеся 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.

1.19.3. 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.

1.19.4. 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 (P)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва (исчислено) (И)* и *Суммы резерва (накоплено) (Н)*:

$$P = И - Н$$

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

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

$$И = Д \times СЗ$$

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

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

$$Н = Ипм - От$$

Показатель *Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Pсв)* рассчитывается как разность показателей *Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Pсви)* и *Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Pсвн)*:

$$Pсв = Pсви - Pсвн$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Pсви) - 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 (Pсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$Pсви = И * Тсв,$$

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 (P)*);

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

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).

1.19.5. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

1.19.5.1. 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.

1.19.5.2. 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%:

$$\text{Резерв}_{\text{ГР}} = \text{стоимость реализованного объекта по договору} \times 5\%$$

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).

1.19.5.3. 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.

1.19.5.4. 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.

1.19.5.5. 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.

1.19.6. Оценочные обязательства по объектам ИДП

1.19.6.1. 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. Формат Регистра включен в Приложение № 4 к настоящей Учетной политике «Формы регистров бухгалтерского учета».

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.

1.19.6.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

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

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

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (Ор) формируется как разница между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП ($ИС_{СКБ(В)}$) и фактической стоимостью объекта СКБ ($ИС_{СКБ}$), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_p = ИС_{СКБ(В)} - ИС_{СКБ}$$

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.

1.20. Учет доходов от обычных видов деятельности и прочих доходов.

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.

Доход от реализации строительно-монтажных работ признается на дату сдачи заказчику всего объема выполненных работ по договору или этапа работ, если сдача этапов предусмотрена условиями заключенного договора, документами, подтверждающими сдачу работ заказчику, являются Акт о приемки выполненных работ по форме КС-2 и Справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, подписанные заказчиком.

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

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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

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

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

- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;
- прочие доходы.

1.21. Учет расходов от обычных видов деятельности и прочих расходов.

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

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

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

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

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На счете 20 отражаются:

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

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

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

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

На счете 44 «Коммерческие расходы» отражаются:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;

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

Расходы на продажу списываются ежемесячно со счета 44 «Коммерческие расходы» в дебет счета 90 «Расходы на продажу».

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

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

Со счета 44 субсчет «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ИДП» 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. Продукция, не прошедшая всех стадий обработки (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и технической приемки, относятся к незавершенному производству.

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.

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.

3. Основные финансовые показатели

3.1. Основные показатели деятельности



Основные результирующие показатели деятельности Общества за отчетный и предшествующие периоды приведены в Таблице 1.

(тыс.руб.) Таблица 1

Наименование показателей	Код	Предшествующий год, тыс.руб.	Отчетный год, тыс.руб.	Изменение показателей
				тыс.руб. (гр.4 – гр.3)
1	2	3	4	5
Доходы, расходы, прибыль				
1.Выручка от продаж	2110	361 822	8 577 681	x
2.Расходы по продажам всего				
3.Себестоимость	2120	(1 661)	(305 550)	(303 889)
4.Коммерческие расходы	2210	(305 538)	(2 591 816)	(2 286 278)
5.Управленческие расходы	2220	(3 869)	(6 503)	(2 634)
6.Валовая прибыль (п.1 – п.3)	2100	360 161	8 272 131	7 911 970
7.Прибыль от продаж (п.6 – п.4 – п.5)	2200	50 754	5 673 812	5 623 058
8.Проценты к получению	2320	635 434	186 229	(449 205)
9.Проценты к уплате	2330	0	0	
10.Прочие доходы в том числе:	2340	354	375 529	x
11.Прочие расходы в том числе:	2350	(654 185)	(104 317)	x
<i>Расходы на услуги банков</i>	23502	<i>(519)</i>	<i>(921)</i>	<i>(402)</i>
<i>Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости</i>	23503	<i>(26 470)</i>	<i>(99 260)</i>	<i>(72 790)</i>
<i>Резерв под обесценение финансовых вложений</i>	23504	<i>(75 000)</i>	<i>0</i>	<i>75 000</i>
<i>Штрафы, пени, неустойки к уплате</i>	23505	<i>(552 047)</i>	<i>(1 208)</i>	<i>550 839</i>
<i>Прочие расходы</i>	23507	<i>(149)</i>	<i>(2 928)</i>	<i>(2 779)</i>
12.Прибыль до налогообложения	2300	32 357	6 117 425	x
13.Чистая прибыль	2400	22 176	4 875 552	4 843 195
Изменение отложенных налоговых активов	2450	15 998	(489)	(16 488)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	93	373	280
Постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(32)	(2 919)	(2 887)

3.2. Показатели структуры бухгалтерского баланса

(тыс. руб.) Таблица 2

Наименование показателей	Код ф.№1	На начало отчетного года, тыс. руб.	На конец отчетного года, тыс. руб.	Изменение показателей
				тыс. руб. (гр.4 – гр.3)



1	2	3	4	5
Актив				
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	1150	235 345	243 245	7 900
в том числе:				
<i>Основные средства в организации</i>	<i>11501</i>	<i>66 958</i>	<i>74 858</i>	<i>7 900</i>
<i>Земельные участки</i>	<i>11502</i>	<i>168 387</i>	<i>168 387</i>	<i>0</i>
Финансовые вложения	1170		-	x
Отложенные налоговые активы	1180	16 101	15 624	(477)
Прочие внеоборотные активы	1190	5 784	-	(5 784)
Итого по разделу I	1100	257 230	258 869	1 639
Запасы				
в том числе:				
<i>Материалы</i>	<i>12101</i>	<i>202</i>	<i>0</i>	<i>(202)</i>
<i>Товары</i>	<i>12102</i>	<i>76</i>	<i>76</i>	<i>0</i>
<i>Расходы на продажу</i>	<i>12103</i>	<i>383 175</i>	<i>32 409</i>	<i>(350 766)</i>
<i>Объекты недвижимости для продажи</i>	<i>12103</i>	<i>1 699 161</i>	<i>2 447 393</i>	<i>748 232</i>
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 268	14 933	(41 335)
дебиторская задолженность	1230	52 468	227 544	175 076
<i>по авансам выданным</i>	<i>12301</i>	<i>3 700</i>	<i>456</i>	<i>(3 244)</i>
<i>покупателей и заказчиков</i>	<i>12302</i>	<i>2 926</i>	<i>61 738</i>	<i>58 812</i>
<i>по налогам и сборам</i>	<i>12303</i>	<i>32 206</i>	<i>51</i>	<i>(32 155)</i>
<i>по расчетам с государственными внебюджетными фондами</i>	<i>12304</i>	<i>11</i>	<i>2</i>	<i>(9)</i>
<i>расчеты по прочей дебиторской задолженности</i>	<i>12305</i>	<i>13 625</i>	<i>165 297</i>	<i>151 672</i>
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 125	25 125	x
<i>Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.</i>	<i>12406</i>	<i>25 125</i>	<i>25 125</i>	<i>0</i>
Денежные средства	1250	2 987 069	4 140 845	1 153 776
Прочие оборотные активы	1260	33 048 639	38 716 317	5 667 678
<i>Затраты на строительство объектов</i>	<i>12601</i>	<i>30 348 786</i>	<i>38 706 545</i>	
<i>НДС по затратам на строительство объектов основных средств</i>	<i>12602</i>	<i>2 647 423</i>	<i>63 827</i>	
<i>Расходы на земельный налог</i>	<i>12603</i>	<i>52 430</i>	<i>38 209</i>	
Итого по разделу II	1200	38 252 183	45 604 643	7 352 460
Баланс	1600	38 509 413	45 863 512	7 354 099
Пассив				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	179 920	179 920	x
Добавочный капитал	1350	-	-	
Резервный капитал	1360	-	-	
Нераспределенная прибыль	1370	340 320	2 915 872	2 575 552



(непокрытый убыток)				
Итого по разделу III	1300	520 240	3 095 792	2 575 552
IV. Долгосрочные обязательства	1400	-	-	
Прочие обязательства	1450	14 333 807	13 657 921	x
<i>расчеты по ДДУ</i>	<i>14501</i>	<i>14 332 446</i>	<i>13 657 921</i>	<i>(674 525)</i>
Заемные средства	1410	-	-	x
Отложенные налоговые обязательства	1420	621	730	x
Итого по разделу IV		14 334 428	13 658 651	x
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства в том числе:	1510	-	-	x
Кредиторская задолженность	1520	23 618 402	28 030 836	4 412 434
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	<i>15201</i>	<i>238 292</i>	<i>478 979</i>	<i>240 687</i>
<i>Перед персоналом организации</i>	<i>15202</i>	<i>0</i>	<i>57 707</i>	<i>57 707</i>
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>	<i>15203</i>	<i>12 713</i>	<i>438 855</i>	<i>426 142</i>
<i>Перед государственными внебюджетными фондами</i>	<i>15204</i>	<i>17</i>	<i>25</i>	<i>8</i>
<i>По договорам долевого участия</i>	<i>15205</i>	<i>23 270 183</i>	<i>24 629 795</i>	<i>1 359 612</i>
<i>Прочая кредиторская задолженность</i>	<i>15206</i>	<i>97 197</i>	<i>2 425 475</i>	<i>2 328 278</i>
Оценочные обязательства	1540	36 343	1 078 232	x
Итого по разделу V	1500	23 654 745	34 090 975	10 436 230
Баланс	1700	38 509 413	45 863 512	7 354 099

(тыс. руб.) Таблица 3

Наименование показателей	Порядок расчета (стр.- строки баланса)	На начало отчетного года	На конец отчетного года
1	2	3	4
1. Чистые активы	стр. (1700 – зад.участников по взносам в УК) – 1400 – 1500)	520 240	3 095 792
2. Коэффициент абсолютной ликвидности	стр. (1240 + 1250) / 1600	0,08	0,091
3. Коэффициент текущей ликвидности	стр. 1200 / 1600	0,99	0,995

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (статья 1150 баланса)

Информация о стоимости основных средств приведена в разделе «Основные средства»

Пояснения к бухгалтерскому балансу Общества.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменения стоимости основных средств приведено в Таблице 4.

(тыс. руб.) Таблица 4

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3-гр.2)
1	2	3	4
1.Стоимость основных средств, всего	235 345	243 245	7 900
в том числе за счет:			
1.1 Приобретение земельных участков	168 387	168 387	0
1.3. Прочие ОС	66 958	74 858	7 900

Основные средства ООО «Специализированный застройщик «Тирон» были сформированы путем слияния с компаниями ООО «Арма» и ООО «Интекс Трэйд» 06.06.2016 г. и приобретения новых.

Земельный налог в 2019 году составил 38 209,11 тыс. руб.

4.2. Отложенные налоговые активы (статья 1180 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 5

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3-гр.2)
1	2	3	4
Отложенные налоговые активы	16 101	15 624	(477)
- отложенные налоговые активы по основным средствам	350	69	(281)
- оценочное обязательство по отпускам	4	11	7
- плановые расходы на ИДП	747	15 544	14 797
- резерв под обесценение финансовых вложений	15 000	0	(15 000)

4.3. Материально-производственные запасы (статья 1210 баланса)

В сводном виде структура материально-производственных запасов (далее – МПЗ) приведена в Таблице 6.

(тыс. руб.) Таблица 6

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего,	Всего,	



	тыс. руб.	тыс. руб.	
1	2	3	4
Стоимость МПЗ, всего	2 082 614	2 479 878	397 264
в том числе:			
- материалы	202	0	(202)
- товары	76	76	0
- расходы на продажу	383 175	32 409	(350 766)
- Объекты недвижимости для продажи	1 699 161	2 447 393	748 232

4.4. НДС по приобретенным ценностям (статьи 1220 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 7

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
	Всего, тыс. руб.	Всего, тыс. руб.	
1	2	3	4
НДС по приобретенным ценностям всего:	56 268	14 932	(41 336)
в том числе:			
- Группа компаний ПИК ПАО	54 377	1 154	(53 223)
- Горизонт	499	0	(499)
- ГП-МСК	0	13 765	13 765
- МСК-Энерго	0	2	2
- Космо ООО	479	0	(479)
- Контраст	212	0	(212)
- Промальянс	196	0	(196)
- Эссене Девелопмент ООО	0	11	11
- прочее	505	0	(505)

4.5. Дебиторская задолженность (статьи 1230 баланса)

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты:

Расшифровка краткосрочной дебиторской задолженности по основным статьям приведена в Таблице 8.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты в 2019 году, отсутствует.

(тыс. руб.) Таблица 8

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателя (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Краткосрочная	52 468	227 544	175 076

дебиторская задолженность на конец отчетного периода:			
1	2	3	4
1. Расчеты по авансам выданным	3 700	456	(3 244)
2. С покупателями и заказчиками	2 926	61 738	58 812
3. Расчеты по налогам и взносам	32 206	51	(32 155)
4. Прочая дебиторская задолженность	13 636	165 297	151 661

4.6. Денежные средства (статья 1250 баланса) и Финансовые вложения (статья 1240 баланса)

(тыс. руб.) Таблица 9

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Касса	-	-	-
2.Расчетные счета	2 069 069	3 051 845	982 776
3.Депозиты до 90 дней	918 000	1 089 000	171 000
Итого:	2 987 069	4 140 845	1 153 776

Расшифровка финансовых вложений приведена в Таблице 10.

(тыс. руб.) Таблица 10

Финансовые (предоставленные займы)	вложения процентные	Сумма	% ставка, годовых	Срок погашения
1		2	3	4
Договор займа Свиблов Владислав Владимирович от 24.10.2017г.		25 125	10	31.03.2019
Итого:		25 125		

4.7. Прочие оборотные активы (статья 1260 баланса)

Расшифровка статьи приведена в Таблице 11.

(тыс. руб.) Таблица 11

Наименование показателей	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Прочие оборотные активы, в том числе:	33 048 639	38 716 317	5 667 678
- авансы, выданные на строительство	13 631 863	16 304 890	2 673 027
- затраты на строительство	16 716 923	18 930 080	2 213 157
- НДС по капитальному строительству	2 647 423	3 433 365	785 942
- земельный налог	52 430	38 209	(14 221)

В ООО «Специализированный застройщик «Тирон» заключены следующие договоры на выполнение функций Технического заказчика с:

- ПАО «Группа Компаний ПИК» - договор на выполнение функций Технического Заказчика №01-2015 от 10.09.2015г года на осуществление действия, 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. • на земельном участке площадью 166 285 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19201 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 7 610 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19202 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 56 105 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19203 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 96 516 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:19204 расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 1 021 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17411, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 39 066 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17412, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 3 537 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17413, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 28 591 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17414, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 23 589 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17415, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 6 632 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17416, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 77 391 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17417, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 7 241 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17418, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
 на земельном участке площадью 33 307 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17419, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 77 391 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0110205:17420, расположенном по адресу: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево;
на земельном участке площадью 13 643 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:11429, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 52 085 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:5972, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 11 637 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6132, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 30 074 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17422, расположенном по адресу: Москва, п Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 1 671 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6125, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 20 517 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6127, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 24 521 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6131, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 4 934 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6136, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 954 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6139, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 602 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6140, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 70 703 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7553, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 93 292 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7554, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;

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.

- С ООО «ГП-МСК» договор на выполнение функций технического заказчика б/н от 15.08.2018 года на осуществление действий, необходимых для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объектов на земельных участках:

на земельном участке площадью 206 635 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0110205:18, расположенном по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №22/1;

на земельном участке площадью 73 257 кв. м. с кадастровым номером 50:21:0110205:19, расположенном по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №22/4;

на земельном участке площадью 1 021 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17411, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 39 066 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17412, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 3 537 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17413, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;

на земельном участке площадью 28 591 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17414, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 23 589 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17415, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 6 632 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17416, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 77 391 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17417, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 7 241 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17418, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 33 307 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17419, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 77 391 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0110205:17420, расположенном по адресу: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево;
на земельном участке площадью 13 643 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0110205:11429, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 52 085 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:5972, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 11 637 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6132, расположенном по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 30 074 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0110205:17422, расположенном по адресу: Москва, п. Московский, д. Саларьево;
на земельном участке площадью 1 671 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6125, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 20 517 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6127, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 24 521 кв. м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6131, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 4 934 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6136, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 954 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6139, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 6 602 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:6140, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 70 703 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7553, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское;
на земельном участке площадью 93 292 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120114:7554, расположенном по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское
Условия договора схожи с условиями договора с ПАО «Группа компаний ПИК»
Для финансирования затрат, на проектирование и строительство по объекту: г. Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.№22/1 Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

4.8. Капитал и резервы (статья 1310, 1350)

В 2019 году начислены дивиденды в размере 2 300 000 тыс.руб.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.
Переоценка внеоборотных активов не производилась.

26.10.2018г. ПАО «Группа компаний ПИК», в лице Президента Гордесва С.Э., действующего на основании Устава, являющегося единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Тирон», приняло решение передать в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» часть доли ООО «Тирон» в размере 99,999% номинальной стоимостью 179 918 200 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч двести) рублей 80 копеек из принадлежащей ПАО «Группа компаний ПИК» доли в размере 100% номинальной стоимости 179 920 000 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

Распределение долей по основным участникам приведено в Таблице 12.

(тыс. руб.) Таблица 12

Участники общества	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
	Размер долей	
1	2	3
ПАО «Группа Компаний ПИК»	100%	0,001%
ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	0	99,999%

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

4.9. Кредиты и займы (статьи 1410, 1510 баланса)

Привлеченные кредиты и займы отсутствуют.

4.10. Долгосрочные обязательства (статья 1450 баланса)

Расшифровка долгосрочной задолженности по основным статьям приведена в Табл. 13.

(тыс. руб.) Таблица 13

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Расчеты по ДДУ	14 332 466	13 657 921	(674 545)
Расчеты по договорам купли-продажи	1 341	0	(1 341)
ИТОГО:	14 333 807	13 657 921	(675 886)

К долгосрочной задолженности относится задолженность по ДДУ, передача помещений по которым дольщикам запланирована на 2021 год и позднее.

4.11. Краткосрочные обязательства (статья 1520 баланса)

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена в Табл. 14.

(тыс. руб.) Таблица 14

Наименование статей задолженности	На начало отчетного периода, тыс. руб.	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Расчеты с поставщиками и подрядчиками	238 292	478 979	240 687
2.Расчеты с покупателями и заказчиками	0	57 707	57 707
2.Расчеты налогам и сборам	12 713	438 855	426 142
3.Расчеты государственными внебюджетными фондами	17	25	8
4.Расчеты по ДДУ	23 270 183	24 629 795	1 359 612
5.Прочее	97 197	2 425 475	2 328 278
ИТОГО:	23 618 402	28 030 836	4 412 434

4.12. Операции в иностранной валюте

В 2019 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

4.13. Неденежные операции.

В 2019 году ООО «Специализированный застройщик «Тирон» не осуществляло операций в неденежной форме.

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1. Выручка

Структура выручки приведен в Таблице 15.

(тыс. руб.) Таблица 15

Наименование видов доходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Реализация прочих работ и услуг	5 180	1 547	(3 633)
Вознаграждение по ДДУ - Квартиры	356 642	8 225 151	7 868 509
Вознаграждение по ДДУ - Кладовые помещения	0	46 226	46 226
Вознаграждение по ДДУ - Нежилые помещения	0	235 903	235 903
Реализация по ДКП - Гаражи	0	9 237	9 237
Реализация по ДКП - Квартиры	0	11 982	11 982



Реализация по ДКП - Кладовые помещения	0	2 074	2 074
Реализация по ДКП - Объекты инфраструктуры	0	57 847	57 847

На 31 декабря 2019 года в ЖК «Саларьево» было закончено строительство и получены РНВ по следующим корпусам:

Объект	№ Разрешения на ввод в эксплуатацию
1	2
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.

5.2. Себестоимость продаж

Состав себестоимости (стр. 2120) приведен в Таблице 16.

(тыс. руб.) Таблица 16

	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 - гр.2)
1	2	3	4
Амортизация	655	456	(199)
Аренда земельных участков	286	0	(286)
ТО основных средств	720	1 993	1 273
Распределенный НДС	0	4 253	4 253
Себестоимость ИДП	0	754 730	754 730
Плановые расходы ИДП	0	9	9
Себестоимость ОН	0	64 085	64 085
Убыток от реализации ОН	0	39 116	39 116
Корректировка реализации на основании вторичного расчета	0	(559 092)	(559 092)
ИТОГО:	1 661	305 550	303 889

5.3. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы (стр.2210) в Таблице 17.

(тыс. руб.) Таблица 17

	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
Амортизация собственных основных средств	4 965	13 757	8 792
Коммиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	300 062	475 787	175 725
Расходы на гарантийный ремонт	0	1 000 460	1 000 460
Материалы	194	69	(125)
1	2	3	4
Расходы на оформление прав собственности	0	35 124	35 124
Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений	0	4 611	4 611
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	0	884 646	884 646
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	0	3 436	3 436
Прочие коммерческие расходы	317	168 753	168 436
Расходы на офисы продаж	0	4 842	4 842
Расходы по офисам заселения	0	331	331
ИТОГО:	305 538	2 591 816	2 286 278

5.4. Управленческие расходы

Состав управленческих расходов приведен в Таблице 18.

(тыс. руб.) Таблица 18

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1.Аренда помещения	449	44	(405)
2.Аудиторские услуги	139	118	(21)
3.Налог на имущество	1 412	2 235	823
4.Программное обеспечение	9	1 247	1 238
5.Информационные услуги	12	12	0
6.Почтово-телеграфные расходы	17	1	(16)
7.Социальные отчисления	256	274	18
8.Оплата труда	799	910	111
9.Резерв на оплату отпусков	62	108	46
10.Материалы	595	6	(589)
14.Прочее	119	25	(94)
15.Бухгалтерские услуги	0	1 523	1 523



ИТОГО:	3 869	6 503	2 634
---------------	--------------	--------------	--------------

5.5. Прочие расходы

Состав прочих расходов приведен в Таблице 19.

(тыс. руб.) Таблица 19

Наименование видов расходов	За предыдущий период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1. Комиссия банка	519	921	402
2. Прибыль прошлых лет	0	2 050	2 050
3. Штрафы, пени, неустойки	552 048	1 237	(550 811)
1	2	3	4
4. Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	26 470	99 260	72 790
5. Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	130	0	(130)
6. Резерв под обесценение финансовых вложений	75 000	0	(75 000)
7. Прочее	18	892	874
ИТОГО:	654 185	104 360	(549 825)

5.6. Прочие доходы

Состав прочих доходов приведен в Таблице 20.

(тыс. руб.) Таблица 20

Наименование видов доходов	За прошлый период, тыс. руб.	За отчетный период, тыс. руб.	Изменение показателей (гр.3 – гр.2)
1	2	3	4
1. Проценты по депозиту	3	177 128	177 125
2. Проценты по займу	635 434	9 101	(626 333)
3. Реализация инвестиционного проекта (1-й этап)	0	375 475	375 475
4. Штрафы	350	30	(320)
5. Прочее	1	24	23
ИТОГО:	635 788	561 758	(74 030)

5.7. Чистая прибыль отчетного периода

Чистая прибыль Общества приведена в «Отчете о финансовых результатах» и составила в 2019 году 4 875 552 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых обязательств и активов, в том числе и влившихся обществ.

6. 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 в тыс.руб.
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
ИТОГО:	414 800	4 761 804

Выданные поручительства и гарантии

На забалансовом счете 009 учтена Независимая гарантия от 30.06.2017г.

Гарант – ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН», Принципал - ПАО «Группа компаний ПИК», Бенефициар – ПАО «Банк ВТБ», Продавец ООО «ПИК-Инвестпроект».

Срок гарантии до 29.06.2023г.

Сумма гарантии 24 млрд. руб.

6. Информация о связанных сторонах

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по аффилированным лицам.

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату представлен на сайте www.pik.ru – раздел «Раскрытие информации» - «Списки аффилированных лиц».

Операции между связанными сторонами представлены в Таблице 20

Аффилированными лицами Общества являются:

(тыс. руб.) Таблица 20

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц которому принадлежит общество	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Власов Сергей Евгеньевич	лицо является единоличным исполнительным органом	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «Меркурий»	лицо, принадлежащее к той группе лиц которому принадлежит общество	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «ГП-МСК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2018 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение Приобретателей)	-	59 421	1 154 725	1 441 533	-	346 229	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	5 153 952	-	2 323 136	6 952 947	524 142	-	безналичные/краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	57 005	82 552	25 547	-	-	безналичные/краткосрочная
4	ПАО «Группа	-	-	91 284	148 323	-	57 039	безналичн

	Компаний ПИК» (предоставление тов.знака)							ые/краткос рочная
5	ООО «ГП-МСК» (финансирование Технического Заказчика)	-	301 421	31 256 642	24 178 314	6 776 907	-	безналичн ые/краткос рочная
6	ООО «Меркурий»	8 350 000	73 983	758 147	242 756	8 850 000	58 592	безналичн ые/краткос рочная

7. Негосударственное пенсионное обеспечение

В Обществе отсутствует негосударственное пенсионное обеспечение.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

8.1. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

За прошедший год экономическая ситуация в стране нормализовалась. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ, международной политической и экономической политики, а также развития правовой и политической систем. Оценить влияние этих факторов на деятельность Общества в будущем представляется затруднительным.

За текущий год отсутствовали судебные разбирательства.

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах и в кассе организации, товарно-материальных запасов, основных средств.

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

8.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится общество с точки зрения

соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В то же время, существует достаточно высокая вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

8.3. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва.

8.4. События после отчетной даты

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

8.5. Планы будущей деятельности

В 2020 году запланирована реорганизация Общества путем слияния с ООО «Меркурий» (ОГРН 5147746041878, ИНН7751524339 КПП 775101001, адрес месторасположения: 108811, г. Москва, город Московский, ул. Московская, д.3, эт.1, пом.1, к.2, О 121) для продолжения строительства Многофункционального жилого комплекса, с нежилыми помещениями, подземным паркингом и общеплощадочными инженерными сетями на земельных участках расположенных по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№22/1.

Генеральный директор

20.03.2020 г.



Власов С.Е.