

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

Акционерам акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2020 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» (АО «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»)) (ОГРН 1027739584400, ИНДЕКС 123242, город Москва, улица Баррикадная, дом 19, строение 1), 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 акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» 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 неадекватным, 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление, аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской организации


 С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «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

«05» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"	по ОКПО	45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					

123242, Москва г, Баррикадная ул, дом № 19, строение 1

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"

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	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	39 719	43 794	76 171
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5.2	Финансовые вложения	1170	-	-	6 650
8	Отложенные налоговые активы	1180	770 477	880 509	884 741
5.2	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	5 573
	Итого по разделу I	1100	810 196	924 303	973 135
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.2	Запасы	1210	2 074 998	648 893	338 312
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	8	8	6 042
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12102	1 491 118	301 843	324 590
	Расходы на продажу	12103	583 872	347 042	7 680
5.2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	50 768	1 665	9 852
5.2	Дебиторская задолженность	1230	105 668	60 876	23 840
	в том числе:				
	Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная	12301	-	-	8 242
	Покупателей и заказчиков, краткосрочная	12302	52 700	6 961	4 938
	Авансы выданные, краткосрочные	12303	35	15	5
	Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	12304	36 585	22 426	8 731
	Расчеты по налогам и сборам	12305	-	31 474	1 363
	Задолженность участников долевого строительства	12306	16 348	-	561

5.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	5 000	5 000
5.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 800 017	4 244 116	706 055
5.2	Прочие оборотные активы	1260	14 240 558	17 866 231	8 357 175
	в том числе:				
	НДС с авансов полученных	12601	23 746	1 236	1 236
	Затраты Застройщика на проектирование и строительство	12602	14 216 407	17 864 995	8 355 939
	Расходы будущих периодов	12603	405	-	-
	Итого по разделу II	1200	18 272 009	22 826 781	9 440 234
	БАЛАНС	1600	19 082 205	23 751 084	10 413 369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
2	Резервный капитал	1360	15	15	15
5.2	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	805 943	(1 981 706)	(1 974 159)
	Итого по разделу III	1300	806 058	(1 981 591)	(1 974 044)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
8	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 946	1 946	2 475
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2	Прочие обязательства	1450	5 215 173	10 556 492	3 391 602
	в том числе:				
	Авансы полученные по договорам купли-продажи	14501	-	-	989 895
	Денежные средства полученные по ДДУ	14502	5 215 173	8 056 491	2 401 707
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	14503	-	2 500 000	-
	Итого по разделу IV	1400	5 217 119	10 558 438	3 394 077
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.2	Заемные средства	1510	336 331	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	336 000	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	331	-	-
5.2	Кредиторская задолженность	1520	11 270 624	14 951 263	8 800 827
	в том числе:				
	Поставщиков и подрядчиков	15201	254 326	155 027	74 516
	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	15202	12	15	21
	Задолженность по налогам и сборам	15203	33 300	83	201 969
	Авансы полученные по инвестиционным договорам	15204	580 361	1 094 946	147 571
	Прочая кредиторская задолженность	15205	61 919	42 323	1 066
	Денежные средства полученные по ДДУ	15206	9 769 357	13 658 869	8 375 684
	Задолженность по выплате дивидендов	15207	571 349	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.2	Оценочные обязательства	1540	1 452 073	222 974	192 509
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 059 028	15 174 237	8 993 336
	БАЛАНС	1700	19 082 205	23 751 084	10 413 369



Руководитель

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(подпись)

(рашифровка подписи)

5 марта 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"	ИНН	45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
5.1	Выручка	2110	9 324 937	136 369
5.1	Себестоимость продаж	2120	(1 879 044)	(56 799)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 445 893	79 570
5.1	Коммерческие расходы	2210	(1 183 181)	(17 849)
5.1	Управленческие расходы	2220	(5 337)	(2 933)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 257 375	58 788
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	207 703	78 450
5.1	Проценты к уплате	2330	(331)	-
5.1	Прочие доходы	2340	620	56
5.1	Прочие расходы	2350	(143 130)	(141 138)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 322 237	(3 844)
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 154 557)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(140)	(982)
8	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	529
8	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(110 032)	(4 232)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 057 648	(7 547)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 057 648	(7 547)
	СПРАВОЧНО			
2	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	50 576	(75)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

5 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"	по ОКПО	45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Коды		
0710004		
31	12	2019

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	100	-	-	15	(1 974 159)	(1 974 044)
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 547)	(7 547)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7 547)	(7 547)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	100	-	-	15	(1 981 707)	(1 981 592)
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 057 648	5 057 648
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 057 648	5 057 648
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 270 000)	(2 270 000)
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	(2 270 000)	(2 270 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	100	-	-	15	805 943	806 058

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	-	-	-	-
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	806 058	(1 981 591)	(1 974 044)



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

5 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"		45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 646 329	13 695 551
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	6 915 008	11 011 403
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за квартиры	4115	2 561 916	58 205
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	4116	261 329	50 030
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете	4117	208 128	75 913
поступления инвестиционных взносов	4118	23 925	2 500 000
возврат денежных средств от поставщиков	41201	37 520	-
возврат финансирования техническим заказчиком	41202	1 638 397	-
прочие поступления	4119	106	-
Платежи - всего	4120	(12 737 374)	(10 157 235)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(267 490)	(274 197)
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:	41211	-	(273 032)
в связи с оплатой труда работников	4122	(344)	(406)
налога на прибыль организаций	4123	(1 092 833)	(232 872)
расходов по осуществлению инвестпроекта	4124	(8 663 986)	(2 313 791)
расходов по осуществлению инвестпроекта (основное общество)	4125	-	(7 115 421)
возврат по договорам участия в долевом строительстве	4126	(61 075)	(73 433)
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за квартиры	4127	(7 347)	-
НДС	4128	(59 359)	(105 481)
прочие налоги и страховые взносы	41293	(837)	(1 811)
возмещение причиненных убытков, расчеты по претензиям	41294	(56 856)	-
возврат по договорам инвестирования	41295	(2 500 581)	-
госпошлина за регистрационные действия по реализуемым объектам недвижимости	41296	(17 978)	(2 772)
прочие платежи	4129	(8 688)	(37 051)
в том числе:			
на оплату аренды земли	41291	(7 686)	(36 587)
прочие платежи	41292	(1 002)	(464)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 091 045)	3 538 316
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 029	-
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	5 000	-
в том числе:			
поступления от возврата займов, предоставленных другим организациям	42131	5 000	-
поступления от продажи/погашения долговых ценных бумаг, прав требования денежных средств к другим лицам	42132	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 029	-
в том числе:			
проценты по долговым финансовым вложениям	42141	2 029	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(383)	(255)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(383)	(255)
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	6 646	(255)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	336 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	336 000	-
в том числе по операциям с дочерними, зависимыми или материнскими предприятиями:	43111	336 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
от продажи и (или) предъявления к погашению простых векселей третьих лиц	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 695 700)	-
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	-	-
в связи с покупкой простых векселей третьих лиц	4324	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) (основное общество)	4325	(1 695 700)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 359 700)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 444 099)	3 538 061
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 244 116	706 055
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 800 017	4 244 116
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

5 марта 2020 г.





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

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОНЕТЧИК»

1.2. Сокращённое наименование:

АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК»

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

Почтовый адрес: 123242, Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1

1.4. Свидетельство о регистрации:

№ 001.202.501 от 16 января 1997 года выдано Московской регистрационной палатой.

1.5. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе:

Серия 77 № 013030948 выдано 29.09.2010г.

1.6. Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена за основным государственным номером 1027739584400

1.7. Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

– С начала отчетного периода по настоящее время единоличным исполнительным органом является Дайгородов Алексей Эдуардович.

1.8. Сведения о главном бухгалтере:

– С начала отчетного периода по 19.06.2019 г. главным бухгалтером Общества являлась Борисова Татьяна Сергеевна.

– С 20.06.2019 г. по настоящее время главный бухгалтер отсутствует. Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской и налоговой отчетности осуществляет ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК» на основании договора Д729626/19 от 24.04.2019 г.

1.9. Филиалов и представительств нет.

1.10. Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество является Застройщиком кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.



АО «Специализированный
застройщик «МОНЕТЧИК»

- 1.11. *Среднегодовая численность работников за 2019 год составила 2 человека, за 2018 год – 2 человека.*
- 1.12. *Дочерних и зависимых обществ не имеем.*
- 1.13. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*
- 1.14. *Аудитор компании: ООО «Группа компаний «МДА»*
Место нахождения: 115487, Москва, пр-т Андропова, д. 38, корп. 3, комн. 17



2. Капитал и резервы

Уставный капитал АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» состоит из обыкновенных акций в количестве 100 (Сто) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей и равен 100 000 (Сто тысяч) рублей.

На 31.12.2019 года структура Уставного капитала АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» представлена следующая:

ПАО «Группа Компаний ПИК»	1 акция	1 %
ООО «ПИК – Развитие территорий»	99 акций	99%
Итого:	100 акции	100 %

Базовая прибыль на акцию за 2019 год составляет 50 576 494,95 руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, равно 100.

Согласно учредительным документам Обществом создан резервный капитал в размере 15 тыс. руб.

3. Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 6 от «29» декабря 2018 года.

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

3.1. 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.

3.2. Рабочий план счетов.

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

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

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

3.3. Формы первичных учетных документов.

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

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

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

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

3.4. Формы регистров бухгалтерского учета.

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

- наименование регистра;
- наименование экономического субъекта, составившего регистр;
- дата начала и окончания ведения регистра и (или) период, за который составлен регистр;
- хронологическая и (или) систематическая группировка объектов бухгалтерского учета;

- величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета с указанием единицы измерения;
- наименование должностей лиц, ответственных за ведение регистра;
- подписи лиц, ответственных за ведение регистра, с указанием их фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

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.

3.5. Организация документооборота.

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

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

3.6. Система внутреннего контроля.

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

3.7. Бухгалтерская отчетность.

3.7.1. 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.

3.7.2. 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».

3.8. 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.

3.9. Порядок определения существенности ошибки.

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

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

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

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

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

Установить уровень существенности для ошибок, повлиявших на искажение данных в Отчете о финансовых результатах, более 5 процентов от наибольшего из следующих



показателей Отчета о финансовых результатах: «Выручка», «Прочие доходы», «Прочие расходы».

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

3.10. Учет основных средств.

3.10.1. 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.

3.10.2. 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.

3.11. Учет нематериальных активов.

3.11.1. 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).

3.11.2. 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.

3.12. Учет материально-производственных запасов.

3.12.1. 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.

3.12.2. 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.

3.13. Учет финансовых вложений.

3.13.1. 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 единовременное 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 отдельный 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».

3.13.2. 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.

3.13.3. 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».

3.14. Учет расходов по заемным средствам.

3.14.1. 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.

3.14.2. 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.

3.15. 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».

3.16. 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 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение 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. настоящей Политики.

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».

3.17. Формирования стоимости объектов ИДП

3.17.1. 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, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете нет необходимой накопленной суммы фактических расходов, то на разницу между суммой, подлежащей распределению на законченный строительством (сдаваемый) объект ИДП по данным бюджета, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство по плановым расходам.

Порядок формирования оценочного обязательства по плановым общеплощадочным, микрорайонным, очередным и общедомовым расходам и расходам на создание объекта ИДП (корпус) изложен в п.9.7. настоящей Политики.

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).

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, то на разницу между суммой по бюджету на строительство объектов социально-культурного быта, в доле, приходящейся на сдаваемый объект ИДП, и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на создание объектов социально-культурной инфраструктуры.

При этом разница между суммой прямых и распределяемых расходов по бюджету проекта и фактически понесенными расходами может покрываться за счет остатка расходов по корпусу со встроенным объектом СКБ (для встроенного СКБ), а при недостатке расходов по корпусу, за счет общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

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 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 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на соответствующие субсчета счета 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости».

3.17.2. Расчет стоимости объектов недвижимости

Для расчета себестоимости объекта недвижимости строительная стоимость объекта ИДП, учтенная на счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости для жилых помещений и нежилых помещений, распределяется Обществом между объектами недвижимости пропорционально площади объекта недвижимости в общей площади соответствующего вида. Расходы на создание гаражей, мотомест по объекту ИДП распределяются на каждый гараж, мотоместо пропорционально количеству.

Если в проекте, в рамках которого возводится сдаваемый объект ИДП (корпус) есть объекты недвижимости, которые в соответствии с инвестиционным контрактом подлежат передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), то их строительная стоимость распределяется на объекты недвижимости данного проекта, принадлежащие Обществу, пропорционально площади данных объектов недвижимости.

Если на расчетную дату в бухгалтерском учете отражены не все фактические расходы, подлежащие распределению, то на разницу между расчетным значением и фактическими расходами начисляется оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении. Порядок формирования оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении изложен в п.9.8. настоящей Политики.

При расчете стоимости объектов недвижимости, фактические расходы по объектам недвижимости, принадлежащим Застройщику, отражаются на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано». По объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации, фактические расходы списываются на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации».

Фактическая стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости, подлежащие передаче Администрации» на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в следующем порядке:

- сумма расходов на создание жилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости жилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в квартирах»;
- сумма расходов на создание нежилых объектов недвижимости, отраженная на счете 37 субсчет «Объекты недвижимости нежилые, подлежащие передаче Администрации» списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в нежилых помещениях»;
- сумма расходов на создание гаражей, отраженная на счете 37 «Объекты недвижимости - гаражи, подлежащие передаче Администрации», списывается на счет 36 субсчет «Обременения в виде доли города в гаражах».

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках комплексной застройки, аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе площадки.

При списании стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в рамках точечной застройки (строительства одного корпуса), аналитический учет на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» ведется в разрезе данного корпуса. Сумма НДС с расходов на строительство объектов

недвижимости, переданных Администрации, отражается по счету 19 субсчет «Суммы НДС по нежилым помещениям» и 19 субсчет «Суммы НДС по гаражам», 19 субсчет «НДС по кладовым помещениям», 19 субсчет «НДС по мотоместам» на уровне объекта ИДП - Площадка.

Фактические расходы на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженные на счете 36 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении», а также сумма оценочного обязательства по плановым расходам по данному объекту, относятся на увеличение стоимости объектов недвижимости Общества по проекту застройки пропорционально их площади. При этом:

- общая сумма фактических расходов на создание жилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости жилых объектов недвижимости Общества;
- общая сумма фактических расходов на создание нежилых объектов недвижимости, передаваемых Администрации, относится на увеличение нежилых объектов недвижимости Общества;
- сумма фактических расходов на создание гаражей, передаваемых Администрации, относится на увеличение стоимости гаражей Общества.

Расчет фактической стоимости объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации (доля города в натуральном выражении), не производится, если площадь передаваемых Администрации объектов недвижимости в сдаваемом объекте ИДП (корпус), отличается менее чем на 50% от площади объектов недвижимости, подлежащих передаче Администрации, в соответствии с условиями инвестиционного контракта. В этом случае строительная стоимость объекта ИДП, учтенная счете 36 субсчет «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости» по видам объектов недвижимости, распределяется Обществом только между объектами недвижимости, принадлежащими Застройщику.

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости, предназначенные для продажи, передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства на счет учета 37 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано».

При формировании себестоимости объектов недвижимости прямые расходы Общества по объектам недвижимости с соответствующих субсчетов счета 36 субсчет «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» списываются непосредственно на каждый объект недвижимости, учтенный на соответствующих субсчетах к счету 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». В результате данного расчета определяются фактические расходы на создание каждого объекта недвижимости, которые в дальнейшем подлежат реализации по договорам купли-продажи или передаче по инвестиционным договорам, договорам долевого участия.

Фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Объекты недвижимости для продажи, право собственности на которые не зарегистрировано» в дебет счета 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи» на более раннюю из дат:

- дата получения Обществом права собственности на объекты недвижимости;

- дата вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности, по которым признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.

Если при расчете себестоимости объекта ИДП, сумма оценочного обязательства оказалась менее суммы фактических расходов по объекту ИДП, отраженных в следующих периодах, то сумма фактических расходов, после инвентаризации подлежит распределению по объектам недвижимости, входящим в объект ИДП.

3.17.3. 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 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37 субсчет «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 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» соответственно;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета учитываются на счете 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи», относятся также на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 43 субсчет «Объекты недвижимости для продажи». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам относится на субсчета 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» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету;
- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета, переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства или проданы, относятся на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости, а также НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства, относится на счет 91 субсчет «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на субсчета 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» соответственно, для дальнейшего принятия к вычету.

3.17.4. 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.

3.17.5. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

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

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

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

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

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

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

3.18. Резервы и оценочные обязательства.

3.18.1. 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).

Безнадёжной 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 не востребованных 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.

3.18.2. Резерв под снижение стоимости МПЗ

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

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

Резерв создается по каждой единице МПЗ.

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

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по:

- неликвидным МПЗ;
- не востребованным МПЗ.

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

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

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

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

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

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

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

В категорию не востребуемых 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 планируются использовать в обычной деятельности в дальнейшем.

В аналитическом учете неликвидные и не востребуемые 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 невостребованных МПЗ – в отношении сумм резерва по невостребованным МПЗ.

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

Если по результатам инвентаризации и (или) оценки неликвидных и невостребованных 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.

3.18.3. 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.

3.18.4. 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 (Рсви) рассчитывается как произведение *Суммы резерва (исчислено) (И)* на *Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Тсв)*:

$$Рсви = И * Тсв,$$

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

$$Тсв = ФактСв / ФактФот$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.18.5. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

3.18.5.1. 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.

3.18.5.2. 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%:

РезервГР = стоимость реализованного объекта по договору x 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 отражается в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией (п.1 ст.264 НК РФ).

3.18.5.3. 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.

3.18.5.4. 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.

3.18.5.5. 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.

3.18.6. Оценочные обязательства по объектам ИДП

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

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

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

Оценочные обязательства по прямым плановым расходам на корпус и плановым расходам по площадке, микрорайону, очереди, дому учитываются обособленно. Если фактическая стоимость объекта ИДП больше, либо равна стоимости по данным бюджета расходов на объект ИДП, то оценочное обязательство не рассчитывается.

Начисление оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП», в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание объекта строительства для продажи» в разрезе объектов ИДП и статей расходов на ИДП.

Сумма оценочного обязательства в части НДС, исчисленного с плановых расходов на реализацию ИДП, отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС по плановым расходам» в разрезе объектов ИДП.

Оценочное обязательство по прямым плановым расходам на реализацию ИДП отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП - Корпус.

Оценочное обязательство по плановым расходам, сформированным на уровне площадки, микрорайона, очереди, дома отражается на счете 96 субсчет «Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП» по объекту ИДП – Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом.

Ежеквартально 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, по которому ранее было начислено оценочное обязательство.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП сумма плановых расходов, отраженная на счете затрат «Плановые расходы на строительство» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам на строительство ИДП» подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва по плановым расходам на реализацию ИДП», относится на прочие доходы Общества.

3.18.6.2. Оценочное обязательство на выплату доли города в натуральном выражении

Оценочное обязательство в виде доли города в натуральном выражении формируется на сумму расходов по объектам недвижимости, подлежащих передаче Администрации на строительной площадке, при отсутствии (или недостающем объеме) на дату расчета фактически переданных Администрации объектов недвижимости в недостающей сумме расходов, подлежащих распределению на объекты недвижимости Застройщика в данном объекте ИДП.

Начисление оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении отражается по кредиту счета 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении» в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано».

Инвентаризация резерва на выплату доли города в натуральном выражении производится перед списанием фактических расходов на создание объектов недвижимости, передаваемых Администрации, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» на себестоимость объектов недвижимости во вновь закрываемом объекте ИДП.

Сумма оценочного обязательства на выплату доли города в натуральном выражении, отраженная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», погашается за счет фактических расходов по доле города в натуральном выражении, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде доли города в натуральном выражении» в текущем периоде.

Сумма плановых расходов, отраженных на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», в размере списанных фактических расходов на создание объектов недвижимости для Администрации, подлежит списанию на счета учета фактических расходов пропорционально остатку плановых расходов по объектам недвижимости на дату расчета в общей сумме остатка плановых расходов на выплату доли города в натуральном выражении по объекту ИДП.

В случае, если Администрации переходит площадь больше, чем предусмотрено первоначальным протоколом распределения площадей, то себестоимость ранее сданных объектов ИДП не пересматривается.

В случае выявления при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, микрорайоне, очереди избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Обременения в виде плановой доли города», подлежит корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Избыточная сумма оценочного обязательства по доле города в натуральном выражении, учтенная на счете 96 субсчет «Резерв на выплату доли города в натуральном выражении», относится на прочие доходы Общества на дату расчета себестоимости последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке.

3.18.6.3. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

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

Формирование оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих и встроенных объектов СКБ производится на дату расчета Обществом стоимости законченного строительством объекта ИДП.

Оценочное обязательство на создание отдельно стоящих 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 на создание встроенных объектов СКБ рассчитывается от суммы прямых и прямых распределяемых расходов, которые должны быть понесены в будущем, в рамках застройки (микрорайона, очереди) на создание встроенных 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 на разницу между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП (**ИС_{СКБ(Б)}**) и фактической стоимостью объекта СКБ (**ИС_{СКБ}**), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$O_p = ИС_{СКБ(Б)} - ИС_{СКБ}$$

При этом, рассчитанная сумма оценочного обязательства по расходам на создание объектов СКБ 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 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет

«Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства по расходам на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 38 субсчет «Плановые расходы на создание жилой части объекта строительства» по объекту ИДП – Корпус.

Оценочное обязательство увеличивается на сумму НДС, которая впоследствии увеличит стоимость объекта ИДП. Оценочное обязательство в части НДС с расходов на создание объекта СКБ формируется на разницу между суммой НДС в стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета расходов объекта ИДП и суммой НДС в фактической стоимости объекта СКБ, подлежащей включению в стоимость корпуса (объекта ИДП).

Формула расчета оценочного обязательства на сумму НДС с расходов на создание объекта социально-культурной инфраструктуры аналогична формуле расчета оценочного обязательства по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание отдельно стоящих объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП - СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Начисление оценочного обязательства в части НДС с расходов на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры отражается по кредиту счета 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» по объекту ИДП – корпус со встроенным СКБ, в корреспонденции со счетом 19 субсчет «Суммы НДС по жилым помещениям по плановым расходам» по объекту ИДП – Корпус.

Ежеквартально 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 объекту СКБ.

В случае выявления, при окончании строительства последнего корпуса (объекта ИДП) на площадке, избыточной суммы признанного Обществом оценочного обязательства по плановым расходам на строительство отдельно стоящих, встроенных объектов СКБ, сумма плановых расходов, отраженная на счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости право собственности на которые не зарегистрировано», счете 38 субсчет «Плановые расходы по объектам недвижимости для продажи» и НДС на счете 19 субсчет «НДС по плановым расходам на строительство ИДП», подлежат корректировке (сторнированию в полном размере) в корреспонденции со счетом учета оценочного обязательства.

Неиспользованная сумма оценочного обязательства, учтенная на счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание объектов социально-культурной инфраструктуры» (для отдельно стоящих объектов СКБ) и счете 96 субсчет «Краткосрочная часть резерва на создание встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры» (для встроенных объектов СКБ), относится на прочие доходы Общества.

3.19. 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 Обществу убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от

списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.;

- прочие доходы.

3.20. 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 completed 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.

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

В соответствии с Приказом № 63н от 28.06.2010 г., при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год применяются положения ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности». В связи с применением норм ПБУ 22/2010 в

бухгалтерской отчетности Общества произошли корректировки входящих остатков, связанные с отражением хозяйственных операций в 2019 году, относящихся к прошлым отчетным периодам.

4.1. Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2017 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2017 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Отложенные налоговые активы, в том числе:	Показатель не изменялся	Показатель не изменялся	883 999	880 509	Уменьшено
ОНА по убыткам	Показатель не изменялся	Показатель не изменялся	201 053	197 563	Уменьшено в связи со сторнированием расходов не принимаемых в НУ
Дебиторская задолженность, в том числе:	495 269	23 840	632 807	60 876	Уменьшено
Авансы выданные, краткосрочные	471 434	5	571 946	15	Исключены авансы поставщикам и подрядчикам связанные со строительством
Прочие оборотные активы, в том числе:	7 885 746	8 357 175	17 294 300	17 866 231	Увеличено
Затраты Застройщика на проектирование и строительства	7 884 510	8 355 939	17 293 064	17 864 995	Увеличено за счет отражения авансов поставщикам и подрядчикам связанные со строительством
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Показатель не изменялся	Показатель не изменялся	(1 978 216)	(1 981 706)	Увеличен непокрытый убыток в связи с начислением ПНО

4.2. Информация для сопоставимости данных «Отчет о финансовых результатах»

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	За Январь – Декабрь 2018 до приведения к сопоставимому виду	За Январь – Декабрь 2018 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Изменение ОНА	2430	(742)	(4 232)	Уменьшено
Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 057)	(7 547)	Увеличен чистый убыток
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(41)	(75)	Увеличен базовый убыток на акцию

4.3. Информация для сопоставимости данных «Отчет о движении денежных средств»

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	За Январь – Декабрь 2018 года до приведения к сопоставимому виду	За Январь – Декабрь 2018 года после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Поступление всего, в том числе:	4110	13 622 118	13 695 551	Увеличено
Поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	13 437 970	11 011 403	Исключены денежные средства полученные по договорам соинвестирования, уточнена сумма поступлений по ДДУ
Поступления инвестиционных взносов	4118	0	2 500 000	Отражены денежные средства полученные по договорам соинвестирования
Платежи всего, в том числе:	4120	(10 083 802)	(10 157 235)	Увеличено
Возврат по договорам участия в долевом строительстве	4126	0	(73 433)	Увеличено за счет отражения возвратов по ДДУ

5. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

5.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» с февраля 2016 года по настоящее время является Застройщиком кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.

В 2019 году было реализовано:

ОИДП/вид объекта недвижимости	Количество (шт)	Площадь (кв.м.)
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	1 307	72 945,4
Гараж	478	478
Квартира	819	68 262,4
Нежилое помещение	10	4205
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	1	194,9
Нежилое помещение	1	194,9
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	1	46,9
Квартира	1	46,9
Общий итог	1 309	73 187,2

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2019 год	Показатель за 2018 год
		9 324 937
Выручка от реализации квартир	3 212 689	84 069
Выручка от реализации нежилой недвижимости	30 965	50 030

Выручка от реализации гаражей	189 583	0
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	0	2 270
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	5 650 970	0
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	121 770	0
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - гаражи	118 957	0
Выручка от реализации прочих работ, услуг	4	0

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2019 год	Показатель за 2018 год
	(1 879 044)	(56 799)
Себестоимость реализованных квартир	1 657 299	45 173
Себестоимость реализованной нежилой недвижимости	15 228	11 626
Себестоимость реализованных гаражей	174 339	0
Расходы застройщика по договору долевого участия - гаражи	32 032	0
Себестоимость - сумма экономии при реализации объектов инфраструктуры по инвестиционным договорам	146	0

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2019 год	Показатель за 2018 год
	(1 183 181)	(17 849)
Агентское вознаграждение ПАО «Группа компаний ПИК» по агентскому договору № МОНЕТЧИК/ГК - 15 от 23.07.2015	285 790	0
Амортизация собственных основных средств	3 858	5 038
Консультационные услуги	0	2 300
Коммунальные услуги	25 744	3 576
Материалы	38	3 224
Расходы на гарантийный ремонт	850 040	0
Расходы на оформление права собственности	17 711	238
Расходы на рекламу не нормируемые	0	219
Текущий ремонт зданий, сооружений и помещений, прочих основных средств	0	3 207

Услуги охраны и службы безопасности	0	0
Прочие коммерческие расходы	0	46

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2015 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, вознаграждение агента составляет:

- 3% от стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Агентом самостоятельно либо с привлечением Агентом третьих лиц.
- 0,05% стоимости/цены Объекта недвижимости, указанной в соответствующем первичном договоре с Приобретателем в случае, если поиск Приобретателя осуществлен Принципалом самостоятельно либо с привлечением Принципала третьих лиц.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2019 год	Показатель за 2018 год
	(5 337)	(2 933)
Амортизация собственных основных средств	644	644
Аренда офисных площадей	266	222
Аудиторские услуги	92	92
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 187	0
Заработная плата и страховые взносы	693	750
Налог на имущество	830	1 133
Программное обеспечение	1 236	51
Прочие коммунальные услуги	118	0
Резервы	28	27
Юридические услуги	194	0
Прочие управленческие расходы	48	14

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2019 год	Показатель за 2018 год
Проценты к получению	207 703	78 450
Божко Сергей Леонидович (договор займа)	577	577
Центральное (договор займа)	119	150
Проценты на остаток по счету	207 008	77 723
Прочие доходы, из них:	620	0
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности	305	0
Списание резерва по плановым расходам ИДП по объектам с окончанным строительством	218	0

Судебные издержки	97	0
Проценты к уплате	(331)	0
ПИК-Корпорация ООО (договор займа)	331	0
Прочие расходы, из них:	(143 130)	(141 138)
Демонтаж и ликвидация основных средств, незавершенного строительства, списание нематериальных активов	0	34 289
Курсовая разница	0	150
НДС не принятый к вычету по истечении 3-х лет	78	659
Недостачи и потери от порчи ценностей выявленные по результатам инвентаризации	0	4 073
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	83 228	83 927
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	307	76
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	312	212
Резерв по сомнительным долгам	828	10 803
Резерв под обесценение финансовых вложений	0	6 650
Судебные издержки	8 925	67
Штрафы, пени, неустойки	49 451	200
Прочие внереализационные расходы	0	32

Информация по расчетам по налогу на прибыль

Условный расход по налогу на прибыль за 2019 год составил 1 264 447 тыс. руб., условный доход по налогу на прибыль за 2018 год составил 769 тыс. руб.

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

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

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 6 322 237 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ОНО м ПНО чистая прибыль Общества составила 5 054 158 тыс. руб.

5.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу
Внеоборотные активы
Основные средства, полученные в аренду.

Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются у арендатора на забалансовом счете 001 «Арендованные ОС» в разрезе арендодателей, договоров и полученных объектов:

Арендодатель	Договор	Полученные объекты
ЗАО «Стройбизнесцентр»	Договор аренды № 01-А/2015 от 01.01.2015	Нежилое помещение II комн. 8, этаж 3 (6 кв.м.) по адресу: Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк; Договор №И-07-001555 от 28.12.2017	Земельный участок 77:07:0004008:9727 (3 798 кв.м) Москва, ул.Ивана Франко
	г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк; Договор №И-07-001628 от 07.06.2018	Земельный участок 77:07:0004004:10212 (6 212 кв.м.) по адресу: Москва, ул.Молодогвардейская
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-000908 от 14.09.2015	Земельный участок 77:07:0004005:9852 (25 728 кв.м.) по адресу: Москва, кв. 20, корп. 38 (Рублевское ш., вл. 105); кв. 20, корп. 28Б (Рублевское ш., вл. 101)
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-001250 от 13.03.2017	Земельный участок 77:07:0004002:11060 (34 905 кв. м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.2 (ул.Ак.Павлова, вл.30)
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-001517 от 19.09.2017	Земельный участок 77:07:0004002:11080 (6 726кв.м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.14 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.2, 3)
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-001518 от 27.09.2017	Земельный участок 77:07:0004002:11100 (9 588кв.м.) по адресу: Москва, ул.Ярцевская, вл.27, корп.4,5
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-001531 от 26.10.2017	Земельный участок 77:07:0004004:9138 (21 382 кв.м.) по адресу: Москва, кв.18, корп.5Б (ул.Молодогвардейская, 36Б)
	Договор аренды земельного участка (77:07:0004002:11079) № И-07-001240 от 30.12.2016	Земельный участок 77:07:0004002:11079 (17 143 кв.м.) по адресу: Москва, кв.7, корп.10 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.5); кв.7, корп.15 (ул.Ярцевская, вл.31, корп.4)

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2019 г. составила 39 719 тыс. руб., на 31.12.2018 г. – 43 794 тыс. руб.

По условиям договора агентского договора № МОНЕТЧИК/ГК -15 от 23.07.2015 года заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности агента (офис продаж, офис заселения). По условиям договора на выполнение функций Технического Заказчика от 10.04.2013 года заключенного с ПАО «Группа Компаний ПИК», Общество обязуется предоставить помещение для ведения деятельности Технического Заказчика.

Движение основных средств за 2019 год, в тыс. руб.:

Группа ОС	Первоначальная стоимость	Стоимость для вычисления амортизации	Стоимость на начало периода	Амортизация на начало периода	Увеличение стоимости	Амортизация за период	Уменьшение стоимости	Стоимость на конец периода	Амортизация на конец периода	Остаточная стоимость
Производственный и хозяйственный инвентарь	8 940,21	8 940,21	8 840,71	1 206,08	99,50	1 787,97	0	8 940,21	2 994,04	5 946,17
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 901,92	2 901,92	2 575,02	448,93	326,90	584,36	0	2 901,92	1 033,29	1 868,63
Здания	35 861,34	35 710,10	35 862,79	2 483,38	0	1 985,91	0	35 862,79	4 469,28	31 393,51
Другие виды основных средств	202,28	202,28	202,28	49,74	0	39,79	0	202,28	89,53	112,75
Офисное оборудование	518,45	518,45	518,45	17,28	0	103,69	0	518,45	120,97	397,48
ИТОГО:	48 424,21	48 272,97	47 999,26	4 205,41	426,40	4 501,72	0	48 425,66	8 707,12	39 718,54

Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Финансовые вложения	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	0	0	6 650
Финансовые вложения	6 650	6 650	6 650
Резерв по сомнительным долгам	(6 650)	(6 650)	0
Божко Сергей Леонидович, договор займа	6 650	6 650	6 650

Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Прочие внеоборотные активы	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	0	0	5 573
Приобретение основных средств для офиса продаж	0	0	0
Приобретение основных средств для шоурума	0	0	5 265
Строительство офиса продаж	0	0	308

Строительство штаба строительства	0	0	0
-----------------------------------	---	---	---

Оборотные активы

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Запасы	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	2 074 998	648 893	338 312
Объекты недвижимости для продажи, в т.ч.:	1 491 118	301 843	324 591
<i>Объекты недвижимости для продажи жилые, право собственности на которые еще не зарегистрировано</i>	78 761	67 559	91 108
<i>Объекты недвижимости для продажи нежилые, право собственности на которые еще не зарегистрировано</i>	354 979	7 700	50 530
<i>Объекты недвижимости для продажи жилые</i>	681 549	15 780	36 187
<i>Объекты недвижимости для продажи нежилые</i>	255 194	31 769	28 970
<i>Обременения в виде плановой доли города по объектам недвижимости, нежилые для продажи</i>	18 378	17 112	17 312
<i>Обременения в виде плановой доли города по объектам недвижимости нежилые, право собственности на которые не зарегистрировано</i>	214	25 419	28 366
<i>Плановые расходы в виде доли города в квартирах</i>	31 339	130 856	63 746
<i>Плановые расходы по объектам недвижимости нежилые для продажи</i>	45 525	861	1 464
<i>Плановые расходы по объектам недвижимости, жилые для продажи</i>	0	0	317
<i>Плановые расходы по объектам недвижимости жилые, право собственности на которые не зарегистрировано</i>	542	0	326
<i>Плановые расходы по объектам недвижимости нежилые, право собственности на которые не зарегистрировано</i>	19 461	0	992
<i>Суммы НДС по нежилым помещениям по плановым расходам</i>	5 176	4 787	5 273
Расходы на продажу	583 872	347 042	7 680

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8	6 042
--	---	---	-------

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Дебиторская задолженность	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
		105 668	60 876
Прочая дебиторская задолженность, долгосрочная, с учетом НДС	0	0	8 242
Божко Сергей Леонидович, проценты по договору займа	0	0	5 390
Вермонт ООО	0	0	2 852
Покупателей и заказчиков, краткосрочная, с учетом НДС	52 700	6 961	4 938
БЭСТ Консалтинг ООО	0	0	0
ЖСК Перспективы	158	4 277	4 933
СтройПроектСистема	0	5	5
ЛОВИТЕЛ ООО	5	0	0
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	2 679	2 679	0
Физ.лица покупатели объектов недвижимости	49 858	0	0
Авансы выданные, краткосрочные, с учетом НДС	35	15	5
Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС	36 585	22 426	8 731
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	<i>45 980</i>	<i>32 668</i>	<i>8 731</i>
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>-9 395</i>	<i>-10 242</i>	<i>0</i>
Божко Сергей Леонидович, проценты по договору займа	6 543	5 966	0
Вермонт ООО	2 852	2 852	0
Гелар Групп ООО	3 455	2 175	0
НСТ ГРУПП ООО	2 855	0	0
Департамент городского имущества города Москвы	348	3 487	0
Росреестра по Москве Управление	4 974	1 005	674
ОСП по Центральному АО	0	1 423	1 470
ПОВСОЗ НО	0	660	1 316
СК РЕСПЕКТ ООО	929	990	825

ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	22 292	9 398	0
Центральное, проценты по договору займа	0	1 910	1 760
Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	1 732	2 802	2 686
Расчеты по налогам и сборам	0	31 474	1 363
Неподтвержденный НДС к возмещению из бюджета	0	0	1 363
Налог на прибыль	0	31 474	0
Задолженность участников долевого строительства	16 348	0	561
Задолженность участников долевого строительства	0	561	561
Резерв по сомнительным долгам	0	-561	0

Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Финансовые вложения	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	0	5 000	5 000
Центральное, договор займа	0	5 000	5 000

23.10.2019 года ООО «Центральное» полностью погасило основную сумму долга по договору займа - 5 000 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	1 800 017	4 244 116	706 055
Денежные средства на расчетных счетах	1 417 017	4 244 116	11 055
Денежные средства на депозитных счетах	383 000	0	695 000

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Прочие оборотные активы	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	14 240 558	17 866 231	8 357 175
НДС с авансов полученных	23 746	1 236	1 236
Затраты Застройщика на проектирование и строительство	14 216 407	17 864 995	8 355 939
г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, площадка	82 262	81 965	16 834

г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1 (муниципальный)	26 047	13 627	1 223
г. Москва, Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3 (кв. 18, корп. 11)	39 877	1 576	0
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20, площадка	1 658 018	2 683 507	620 606
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, объекты эл.хозяйства (БРТП, КЛ 0,4кВт, 10кВт)	0	0	13 559
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	21	7 545 434	3 835 167
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38), сети связи	20 240	16 807	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	1 975 918	1 043 429	407 457
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, вл. 40Б (кв. 7, корп. 5)	18	18	18
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	575 898	215 690	39 233
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14А (кв. 20, корп. 21), сети связи	2 710	2 555	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22) сети связи	2 212	2 212	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	701 183	62 501	1 916
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б), сети связи	0	4 262	1 571
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1), сети связи	0	8 765	3 112
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 27, корп. 5 (кв. 7, корп. 12)	587 554	104 652	24 529
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	458 516	69 526	25 526
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, сети связи к корп. 4, (кв. 7, к. 15)	3 464	3 464	0



г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, сети связи к корп. 5, (кв. 7, к. 10)	3 846	3 846	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Партизанская, вл. 24 (кв. 18, корп. 9)	0	0	1 010
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, сети к корп. 4, 5 (кв. 7, к. 10, 15)	0	0	4 841
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, корп. 4, (кв. 7, к. 15)	0	0	540 058
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, корп. 5, (кв. 7, к. 10)	0	0	555 554
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14А (кв. 20, корп. 21)	0	0	392 955
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	823 678	1 609 728	1 022 476
Средства, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства объектов расположенных по адресу: кварталы 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселок Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, в том числе:	7 254 945	4 391 431	848 294
Средства, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства объектов расположенных по адресу: кварталы 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселок Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы	7 255 192	4 391 431	848 294
Резерв по сомнительным долгам	(247)	0	0
ГП-МСК ООО (договор на выполнение функций технического заказчика)	6 405 126	1 713 152	0
Группа Компаний ПИК ПАО (договор на выполнение функций технического заказчика)	0	2 106 346	376 863
ИнжСтройИзыскания ООО	338 995	0	0
ИП Моносов Андрей Леонидович	13 975	0	0
Кунцево-Инвест СЗ АО	3 645	3 645	91 258

МГТС ПАО	27 965	32 323	37 577
МОСВОДОКАНАЛ АО	131 739	131 364	104 673
Мосводосток ГУП	7 726	6 810	
МОСГАЗ АО	48 947	17 854	16 056
МОСКАПСТРОЙ-ТН АО	13 550	0	0
Мосэнергосбыт АО	9 814	3 925	2 176
МОЭК ПАО	7 144	25 464	44 828
МОЭСК ПАО	41 306	82 163	42 969
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	69 240	20 578	0
Объединенная энергетическая компания АО	18 340	8 044	15 475
ПИК-Комфорт ООО	4 257	1 650	1 562
Ростелеком ПАО	17 349	17 349	881
ЦТП МОЭК ООО	93 332	217 886	106 031
Прочие авансы выданные	2 740	2 878	7 945
Расходы будущих периодов	405	0	0

С ПАО «Группа Компаний ПИК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика от 10.04.2013 года. С ООО «ГП – МСК» заключены договора на выполнение функций Технического Заказчика: договор № Кунц47-48 от 01.11.2018 года, договор № Кунцево-МСК от 20.09.2018 года, договор № КунцМлдгв22-36 от 01.11.2018 года. Согласно условиям договоров, Технический заказчик привлекается для производства проектно – изыскательских работ, получения разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ, затраты, на проектирование и строительство кварталов 7, 20, 45-46, 18, Западного административного округа г. Москвы, передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2019 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, 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»

Капитал

Согласно протоколу внеочередного собрания акционеров от 13.12.2019 года было принято решение о распределении части прибыли полученной по результатам деятельности за 9 месяцев 2019 года. Прибыль в сумме 2 270 000 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2019 года имеется задолженность по выплате дивидендов, которая отражена в стр.15207 бухгалтерского баланса.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Прочие обязательства	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
		5 215 173	10 556 492
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости, долгосрочные, в т.ч. по объектам:			
	0	0	989 895
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	0	0	989 895
Денежные средства полученные по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т.ч. по объектам:			
	5 215 173	8 056 491	2 401 707
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	0	7 038 536	2 401 707
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	2 549 801	1 017 955	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	2 665 372	0	0
Авансы полученные по инвестиционным договорам, в т. ч. по объектам:			
	0	2 500 000	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	0	2 500 000	0

Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
		336 331	0
Краткосрочные займы	336 000	0	0
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО (договор займа от 25.12.2019 г. (9%) основная сумма долга)	336 000	0	0
Проценты по краткосрочным займам	331	0	0
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО (договор займа от 25.12.2019 г. (9%) проценты за пользование займом)	331	0	0

25 декабря 2019 года между Обществом и ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» заключен договор займа, по условиям договора Займодавец ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» предоставляет заем в сумме 336 000 тыс. руб. сроком до 30.06.2020 года под 9% годовых. Целью займа является финансирование расходов по строительству жилых домов по адресу: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7. На дату составления бухгалтерской отчетности заем классифицирован как краткосрочный.

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Кредиторская задолженность	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	11 270 624	14 951 263	8 800 827
Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС	254 326	155 027	74 516
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, агентский договор	143 589	28 883	48 364
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договора на право пользования товарным знаком	97 196	0	0
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договор на выполнение функций технического заказчика, вознаграждение Технического заказчика	1 096	26 335	0
МОЭК ПАО	0	58 504	17 854
МОЭСК ПАО	0	0	2 771
САВ-СТРОЙ ООО	0	2 831	2 887
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	963	30 054	68
ГП-МСК ООО, договора на выполнение функций технического заказчика, вознаграждение Технического заказчика	9 048	4 784	0
Прочая задолженность поставщиков и подрядчиков	2 433	3 636	2575
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	12	15	21
Задолженность по налогам и сборам	33 300	83	201 969
НДФЛ	0	0	0
НДС	164	0	0
Налог на прибыль	32 896	0	201 399
Налог на имущество	240	83	570
Авансы полученные по инвестиционным договорам, с учетом НДС	580 361	1 094 946	147 571
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, (кв. 7, корп. 18)	71 520	71 520	89 580

Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	469 767	989 895	0
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	0	0	3 048
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	11 354	19 455	9 182
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	13 496	13 496	29 181
Ловител ООО, договор соинвестирования	14 225	580	580
Моспромстрой, договор соинвестирования	0	580	580
СтройПроектСистема, договор соинвестирования	0	0	16 000
Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС	61 919	42 323	1 066
НДС налогового агента	0	0	56
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договор на выполнение функций технического заказчика, задолженность по финансированию Технического заказчика	51 949	41 610	0
ГП-МСК ООО, договор на выполнение функций технического заказчика, задолженность по финансированию Технического заказчика	4 449	41 610	0
Департамент городского имущества города Москвы	4 796	0	255
МОЭК ПАО	0	0	22
СК ГРАНД ООО	707	707	707
ЦНС ООО	18	6	26

Денежные средства полученные по договорам участия в долевом строительстве, в т. ч. по объектам:	9 769 357	13 658 869	8 375 684
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	200 040	13 658 867	8 362 114
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	9 569 315	0	0
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	0	0	13 567
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	2	2	3
Задолженность по выплате дивидендов	571 349	0	0
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	19 749	0	0
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	551 600	0	0

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Оценочные обязательства	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	1 452 073	222 974	192 509
Резерв на оплату отпусков	8	13	46
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	548 603	149 263	115 829
Резерв на выплату доли города в натуральном выражении	53 422	73 698	76 634
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	850 040	0	0

6. Операции в иностранной валюте

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

7. Неденежные операции.

В 2019 году АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» не осуществлял неденежные операции.

8. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	770 477	880 509	884 741
Оценочные обязательства по отпускам	2	3	9
Плановые расходы на ИДП	96 317	8 785	14 934

Убыток от основной деятельности	0	197 563	195 640
Убыток по операциям с ЦБ, не обращающимися на ОРЦБ	674 158	674 158	674 158

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2019	На 31.12.2018	На 31.12.2017
	1 946	1 946	2 475
Прочие капитализированные затраты по ИДП	1 946	1 946	2 475

9. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Дайгородов Алексей Эдуардович	лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ПАО «Группа Компаний ПИК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	ЗАО «Стройбизнесцентр»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	ООО «ПИК - Комфорт»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
7	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	АО «МСК Энерго»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
9	ООО «Генеральный подрядчик № 1»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
10	ООО «ЛОВИТЕЛ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
11	ООО «ПИК ТЕХНОЛОГИИ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

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

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

10. Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за 2018 год		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2018 г.		Объем операций за 2019 год		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2019 г.		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение участника в долевого строительства)	321 871	331 676	-	28 882	635 306	750 013	-	143 599	безналичные / краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на право пользования товарным знаком)	612	556	-	-	-	97 196	-	97 196	безналичные / краткосрочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на оказание услуг девелопера)	15 000	5 000	-	-	-	-	-	-	безналичные / краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	11 403 745	9 674 262	2 106 346	-	2 102 012	4 260 307	-	51 949	безналичные / краткосрочная
5	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	58 469	65 575	-	26 335	33 029	7 791	-	1 096	безналичные / краткосрочная

6	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор хранения)	-	1	-	1	-	1	-	2	безналичные /краткосрочная
7	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор бухгалтерского обслуживания)	-	-	-	-	-	1 200	-	1 200	безналичные /краткосрочная
8	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор субаренды офисного помещения)	-	-	-	-	36	210	-	174	безналичные /краткосрочная
9	ПАО «Группа Компаний ПИК» (дивиденды)	-	-	-	-	2 951	22 700	-	19 749	безналичные /краткосрочная
10	ООО «ПИК - Комфорт» (договора управления многоквартирным домом)	-	-	-	-	5 912	1 482	4 196	-	безналичные /краткосрочная
11	ООО «Генеральный Подрядчик № 1» (договора уборки территории)	-	-	-	-	1 210	1 613	-	-	безналичные /краткосрочная
12	ЗАО «Стройби знесцентр » (договор аренды)	191	229	-	76	231	196	-	42	безналичные /краткосрочная
13	АО «МСК Энерго» (договор на оказание услуг по получению ТУ и тех. присоединение (электро снабжение)	84 595	94 003	-	9 476	171 987	94 232	71 920	963	безналичные /краткосрочная
14	АО «МСК Энерго» (договор купли- продажи ТМЦ)	2 679	-	2 679	-	2 679	2 679	2 679	-	безналичные /краткосрочная

15	ООО "ПИК-ИНВЕСТРОБЕКТ" (договор соинвестирования)	2 500 000	5 000 000	-	2 500 000	5 000 000	2 500 000	-	-	безналичные /краткосрочная
16	ООО "Генеральный подрядчик - МСК" (финансирование Технического Заказчика)	1 880 142	208 600	1 713 152	41 610	8 046 229	3 317 094	6 405 126	4 449	безналичные /краткосрочная
17	ООО "Генеральный подрядчик - МСК" (вознаграждение Технического Заказчика)	4 379	9 163	-	4 784	170 126	174 390	-	9 048	безналичные /краткосрочная
18	ООО "ЛОВИТЕЛ" (договора соинвестирования)	-	-	-	-	24 075	38 095	5	14 225	безналичные /краткосрочная
19	ООО "ПИК Технологии" (право пользования программой 1С)	-	-	-	-	2 430	2 835	-	405	безналичные /краткосрочная
20	ООО "ПИК-Корпорация" (договор займа)	-	-	-	-	-	336 331	-	336 331	безналичные /краткосрочная
21	ООО "ПИК-Корпорация" (дивиденды)	-	-	-	-	1 695 700	2 247 300	-	551 600	безналичные /краткосрочная

11. Вознаграждения Основного управленческого персонала:

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения за 2019 год</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения за 2018 год</i>
Заработная плата по основному виду деятельности	247 тыс. руб.	269 тыс. руб.

12. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.



13. Условные факты хозяйственной деятельности

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

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

14. Контролируемые сделки

Сделки, признаваемые контролируруемыми, в 2019 году Обществом не заключались.

15. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

16. Непрерывность деятельности

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

17. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2019 года и дату подготовки отчетности – нет.

18. 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

19. События после отчетной даты

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

Генеральный директор
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОНЕТЧИК»

05 марта 2020 года



А.Э. Дайгородов