

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Акционерам акционерного общества
«Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Москва 2021 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» (АО «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК») (ОГРН 1027739584400, адрес 123242, город Москва, улица Баррикадная, дом 19, строение 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель аудиторской организации



С.А. Дмитриев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

(ООО «ГК «МДА»),

ОГРН 1117746536269

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

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

ОРНЗ 11306026247

«29» марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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, д. № 19, стр. 1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Группа компаний "МДА"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	31 123	39 719	43 794
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
8	Отложенные налоговые активы	1180	680 197	770 477	880 509
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	711 319	810 196	924 303
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.2	Запасы	1210	18 846 558	16 291 405	18 513 888
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	8	8	8
	Расходы на продажу	12102	499 214	583 872	347 042
	Затраты на строительство и проектирование	12103	17 756 453	14 216 407	17 864 995
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	590 883	1 491 118	301 843
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	362	50 768	1 665
5.2	Дебиторская задолженность	1230	217 984	105 668	60 876
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	323	35	15

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	67 079	52 700	6 961
	Расчеты по налогам и сборам	12303	61 474	-	31 474
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	79 174	36 585	22 426
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12305	9 934	16 348	-
5.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	5 000
5.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 766 764	1 800 017	4 244 116
5.2	Прочие оборотные активы	1260	38 150	24 151	1 236
	Итого по разделу II	1200	24 869 818	18 272 009	22 826 781
	БАЛАНС	1600	25 581 137	19 082 205	23 751 084

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	320 811	805 943	(1 981 706)
	Итого по разделу III	1300	320 926	806 058	(1 981 591)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.2	Заемные средства	1410	1 013 250	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	962 723	-	-
	Долгосрочные займы	14102	30 646	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	19 880	-	-
8	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 071	1 946	1 946
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2	Прочие обязательства	1450	-	5 215 173	10 556 492
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные	14501	-	5 215 173	8 056 491
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочные	14502	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 020 321	5 217 119	10 558 438
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,2	Заемные средства	1510	796	336 331	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	336 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	331	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	796	-	-
5.2	Кредиторская задолженность	1520	23 309 910	11 270 624	14 951 263
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	92 999	254 326	155 027
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	607 222	566 136	1 094 366
	Расчеты по налогам и сборам	15203	16 633	33 300	83
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	15
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	20	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	35 676	61 919	42 323
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	22 519 525	9 769 357	13 658 869
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15208	37 822	14 225	580
	Расчеты с учредителями	15209	-	571 349	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.2	Оценочные обязательства	1540	929 183	1 452 073	222 974
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 239 890	13 059 028	15 174 237
	БАЛАНС	1700	25 581 137	19 082 205	23 751 084

Руководитель

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"** Форма по ОКУД 0710002
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2020
 Идентификационный номер налогоплательщика по ОКПО 45885496
 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		
0710002		
31	12	2020
45885496		
7718122544		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
5.1	Выручка	2110	1 532 134	9 324 937
	в том числе:		-	-
5.1	Себестоимость продаж	2120	(858 365)	(1 879 044)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	673 769	7 445 893
5.1	Коммерческие расходы	2210	(594 962)	(1 183 181)
5.1	Управленческие расходы	2220	(6 959)	(5 337)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	71 848	6 257 375
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.1	Проценты к получению	2320	133 424	207 703
5.1	Проценты к уплате	2330	-	(331)
5.1	Прочие доходы	2340	388 993	620
5.1	Прочие расходы	2350	(100 258)	(143 130)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	494 007	6 322 237
5.1	Налог на прибыль	2410	(96 890)	(1 264 589)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 484)	(1 154 557)
8	отложенный налог на прибыль	2412	(95 407)	(110 032)
	Прочее	2460	(249)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	396 868	5 057 648

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
2	Совокупный финансовый результат периода	2500	396 868	5 057 648
2	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	3 969	50 576
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.



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

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2020
45885496		
7718122544		
71.12.2		
12267	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	100	-	-	15	(1 981 707)	(1 981 592)
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	5 057 648	5 057 648
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 057 648	5 057 648
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 270 000)	(2 270 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(2 270 000)	(2 270 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	100	-	-	15	805 943	806 058
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	396 868	396 868
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	396 868	396 868
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	-	-	-	-	(882 000)	(882 000)
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	(882 000)	(882 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	100	-	-	15	320 811	320 926

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	320 926	806 058	(1 981 591)



Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
45885496		
7718122544		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	15 943 289	11 646 330
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	7 753 656	6 915 008
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за квартиры	4115	1 310 740	2 561 916
авансы полученные краткосрочные от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	4116	234 042	261 329
поступления по инвестиционным договорам	4117	6 475 198	23 925
возврат денежных средств от поставщиков	4118	35 643	37 520
возврат финансирования техническим заказчиком	41191	-	1 638 397
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете	41192	133 920	208 128
прочие поступления	4119	90	107
Платежи - всего	4120	(11 207 537)	(12 737 374)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(482 582)	(267 490)
в связи с оплатой труда работников	4122	(414)	(344)
процентов по долговым обязательствам	4123	(171)	-
налога на прибыль организаций	4124	(96 999)	(1 092 833)
процентов по долговым обязательствам (основное общество)	4125	(5 041)	-
расходов по осуществлению инвестпроекта	4126	(10 344 149)	(8 663 986)
возврат по договорам инвестирования	4127	-	(2 500 581)
возврат по договорам участия в долевом строительстве	4128	(33 127)	(61 075)
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за квартиры	41291	(32 861)	(7 420)
возмещение причиненных убытков, расчеты по претензиям	41292	(104 023)	(56 856)
НДС	41293	(97 900)	(59 359)
арендная плата за землю	41294	(4 242)	(7 686)
госпошлина за регистрационные действия по реализуемым объектам недвижимости	41295	(3 952)	(17 978)
прочие платежи	4129	(2 076)	(1 766)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	4 735 752	(1 091 044)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	25 827	7 029
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	25 827	-
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
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	2 029
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(383)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(383)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	25 827	6 646

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 034 986	336 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	962 723	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
получение кредитов и займов (основное общество)	4315	72 263	336 000
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 829 819)	(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	(27 422)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) (основное общество)	4324	(1 424 780)	(1 695 700)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов (основное общество)	4325	(377 617)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(794 833)	(1 359 700)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 966 746	(2 444 098)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 800 018	4 244 116
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 766 764	1 800 018
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Даигородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК»
за 2020 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 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.

- 1.11. Среднегодовая численность работников за 2020 год составила 2 человека, за 2019 год – 2 человека.
- 1.12. Дочерних и зависимых обществ не имеем.
- 1.13. Отчетность организации составлена в тыс. руб.
- 1.14. Аудитор компании: ООО «ГК «МДА» ИНН 7719783265
- 1.15. Влияние пандемии COVID-19 на экономику Общества в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем есть разумная уверенность, что пандемии COVID-19 не оказала существенного влияния.

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 31.12.2020 года структура Уставного капитала АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» представлена следующая:

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

Базовая прибыль на акцию за 2020 год составляет 3 968 683,72 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 № 3 от «30» декабря 2019 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».

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

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

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

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.

3.8. 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, планируемыми к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемыми 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».

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Учет основных средств.

3.11.1. 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.

3.11.2. 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.

3.12. Учет нематериальных активов.

3.12.1. 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).

3.12.2. 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.

3.13. Учет материально-производственных запасов.

3.13.1. 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.

3.13.2. 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.

3.14. Учет финансовых вложений.

3.14.1. Основные положения.

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

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

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

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

К финансовым вложениям Общества относятся:

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

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

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

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

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

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

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

3.14.2. 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.

3.14.3. 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».

3.15. Учет расходов по заемным средствам.

3.15.1. 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.

3.15.2. 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.

3.16. Порядок учета поступления и использования инвестируемых средств.

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

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

3.17. Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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

Счет 08 субсчет «Строительство объектов основных средств» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Общество впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 субсчет «Затраты по ИДП» используется, если Общество планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), 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 по сопровождению проекта (арендные платежи и оформление земельного участка в собственность затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие затраты на проектно-изыскательские работы, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на СМР подземной части корпуса, прочие затраты по СМР подземной части, затраты на монолит 1 этажа, затраты 1 этажа, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на оборудование подземной части корпуса, затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на устройство свайного поля, затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые

архитектурные формы), отделка МОП, затраты на наружное освещение, затраты на отделку квартир, затраты по монтажу дренажа, кронштейнов, корзин, прочие затраты на СМР по благоустройству, затраты по монтажу и стоимости кондиционеров, затраты на устройство декоративных балконов, затраты на оборудование надземной части корпуса, прочие затраты на строительство, затраты на ИТП, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки).

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

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» 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 «Прямые затраты по объектам ИДП» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы», «общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

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

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

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

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

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

расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.5. настоящей Политики.

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

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

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

После регистрации права собственности стоимость земельного участка на дату свидетельства списывается на счет 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом, а также учитывается на забалансовом счете до момента прекращения права собственности на земельный участок.

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

3.18. Формирование стоимости объектов ИДП

3.18.1. Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

Информация по затратам по каждому объекту недвижимости хранится в Регистре себестоимости Объектов недвижимости. Формат регистра включен в Приложение № 4 к Учетной политике «Формы регистров бухгалтерского учета».

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

3.18.2. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

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

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

проданным объектам недвижимости». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам и мотоместам, которые на дату вторичного расчета проданы по договорам купли-продажи, относится на счет 19.37.1 «НДС себестоимости ДКП» по видам объектов ИДП и видам объектов недвижимости.

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

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

Если Общество привлекало к финансированию расходов на возведение объектов недвижимости Инвесторов, Соинвесторов по инвестиционным договорам, Участников долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, то после определения их стоимости производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37 субсчет «Себестоимость ИДП по ДДУ» в дебет счета 76 субсчет «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

При этом по договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат Общества от операции по передачи объекта недвижимости определяется как сумма экономии между финансированием, полученным от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и его стоимостью для Общества. Экономия или перерасход для финансового результата определяется в целом по Объекту ИДП (корпусу).

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

В том случае, если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, сформированных в учете Общества, убыток от операции отражается как финансовый результат по дебету счета 90.02.

3.19. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19 субсчет «Суммы распределяемого НДС» на объект ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь,

дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится аналогично порядку распределения общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП.

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

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

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

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

3.20. Оценочное обязательство на оплату отпусков

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

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

Оценочное обязательство на оплату отпусков начисляется ежемесячно.

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

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

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

$$P = И - Н$$

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 (И_{пм})* и *суммы фактически начисленных отпускных (От)*:

$$Н = И_{пм} - От$$

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

$$Рсв = Рсви - Рсви$$

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

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

Показатель (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).

3.21. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт, которое рассчитывается по каждому договору на полную сумму после завершения строительством объекта, порядок формирования резерва указан в Приложении № 9 к Учетной политике.

3.22. Оценочные обязательства по объектам ИДП

3.22.1. 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 суммы оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату отражения реализации объектов недвижимости и хранится в Регистре по оценочным обязательствам. Форма Регистра включена в Приложение № 3 к настоящей Учетной политике «Регистры бухгалтерского учета».

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

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

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

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

Ежеквартально (ежемесячно) и на дату формирования стоимости очередного сдаваемого корпуса (объекта ИДП), проводится оценка наступления событий, связанных с выполнением

обязательств по ранее признанным оценочным обязательствам (поступление фактических расходов), и производится списание оценочного обязательства.

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

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

3.22.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

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

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

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

Оценочное обязательство по расходам на создание отдельно стоящих, встроенных объектов социально-культурной инфраструктуры (**Ор**) формируется как разница между частью стоимости объекта СКБ, рассчитанной по данным бюджета проекта, подлежащей учету в стоимости объекта ИДП (**ИС_{СКБ(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 (включая НДС) уменьшается на сумму остатка фактических расходов по площадке.

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

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

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

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

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

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости:

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

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

Доходы определяются исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором.

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

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

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

3.24. 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.

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

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

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

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

На счете 20 отражаются:

- стоимость материалов, используемых при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг);
- заработная плата работников, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);
- страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

- начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), за исключением общехозяйственного назначения;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг).

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 90.08 «Управленческие расходы».

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 90.07 «Расходы на продажу».

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

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы, расходы лицензиата 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 «Инвестиционные издержки по ИДП» указанные расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90 субсчет «Расходы на продажу».

Если признание расходов может привести к убытку, то счет 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ИДП» подлежит списанию в момент начала признания выручки по объекту.

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

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

Со счета 44 субсчет «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы 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 «Инвестиционные издержки 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.

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

Незавершенное производство отражается в бухгалтерской отчетности по прямым статьям затрат.

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.

Данные за прошлые годы в текущей отчетности не совпадают с данными в ранее составленной, утвержденной и переданной пользователям отчетности.

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

В 2018-2019 годах суммы по затратам на проектирование и строительству, подлежащие распределению по окончании строительства, а также средства, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства объектов, расположенных по адресу: кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, отражались в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы».

В 2020 году суммы по затратам на проектирование и строительству, подлежащие распределению по окончании строительства, а также средства, направленные на финансирование технического заказчика строительства и подрядчиков для строительства объектов, расположенных по адресу: кварталов 7, 20, 45-46, 18, 47-48 и поселка Рублево района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы, в Бухгалтерском балансе отражаются в составе запасов по строке 1210 «Запасы».

Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020 год были ретроспективно изменены показатели строк: 1210 «Запасы», 1260 «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2019 года и 31.12.2018 года соответственно.

Данные изменения не повлияли на валюту баланса, итоги разделов и финансовый результат 2019 года, и не является исправлением ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам.

4.1. Информация для сопоставимости данных «Бухгалтерский баланс»

в тыс. руб.

Наименование показателя	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду	Комментарии корректировок
Запасы:	648 893	18 513 888	2 074 998	16 291 405	Увеличено
Затраты на строительство и проектирование	0	17 864 995	0	14 216 407	Увеличено за счет включения авансов поставщикам и подрядчикам, связанных со строительством, а также затрат на проектирование и строительство включая НДС
Прочие оборотные активы, в том числе:	17 864 995	1 236	14 240 558	24 151	Уменьшено
Затраты Застройщика на проектирование и строительства	17 864 995	0	14 216 407	0	Уменьшено за счет исключения авансов поставщикам и подрядчикам,

					связанных со строительством, а также затрат на проектирование и строительство включая НДС
--	--	--	--	--	---

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 2020 году было реализовано:

ОИДП/вид объекта недвижимости	Количество (шт)	Площадь (кв.м.)/ для гаражей (кол-во)
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	296	4 985,90
Гараж	248	248
Квартира	47	4629,9
Нежилое помещение	1	108
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	1	132,7
Нежилое помещение	1	132,7
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	1	93,9
Квартира	1	93,9
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	9	520,4
Квартира	9	520,4
Общий итог	307	5 732,9

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

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
		1 532 133
Выручка от реализации квартир	1 329 173	3 212 689
Выручка от реализации нежилой недвижимости	168 885	220 548

Вознаграждение застройщика по договору долевого участия – квартиры	11 849	5 650 970
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия – нежилые помещения	22 227	240 727
Выручка от реализации прочих работ, услуг	-	4

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

Себестоимость продаж, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	(858 365)	(1 879 044)
Себестоимость реализованных квартир	607 048	1 657 299
Себестоимость реализованной нежилой недвижимости	187 893	189 567
Расходы застройщика по договору долевого участия - нежилая недвижимость	63 424	32 032
Себестоимость - сумма экономии при реализации объектов инфраструктуры по инвестиционным договорам	-	146

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

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	(594 962)	(1 183 181)
Амортизация собственных основных средств	3 840	3 858
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	56 200	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	440 214	285 790
Коммунальные услуги	12 881	25 744
Материалы	-	38
Расходы на гарантийный ремонт	79 122	850 040
Расходы на оформление права собственности	1 760	17 711
Прочие коммерческие расходы	945	-

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 2020 год	Показатель за 2019 год
	(6 959)	(5 337)
Амортизация собственных основных средств	644	644
Аренда офисных площадей	288	266
Аудиторские услуги	92	92
Бухгалтерские и финансовые услуги	1 759	1 187
Заработная плата и страховые взносы	660	693
Налог на имущество	812	830
Программное обеспечение	1 643	1 236
Прочие коммунальные услуги	378	118
Резервы	25	28
Юридические услуги	640	194
Прочие управленческие расходы	18	48

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

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	Проценты к получению	133 424
Проценты по договорам займа	577	696
Проценты на остаток по счету	132 847	207 008
Прочие доходы, из них:	388 993	620
Возмещение причиненных убытков	26 975	-
Реализация основных средств и нематериальных активов	25 827	-
Списание задолженности с истекшим сроком исковой давности	-	305
Списание резерва по плановым расходам ИДП по объектам с окончанным строительством	336 011	218
Судебные издержки	-	97
Прочие внереализационные доходы	180	-
Проценты к уплате	-	(331)
ПИК-Корпорация ООО (договор займа)	-	331
Прочие расходы, из них:	(100 258)	(143 130)
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	20 279	83 228

Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	455	307
Расходы по реализации основных средств и нематериальных активов	4 111	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	834	312
Резерв по сомнительным долгам	577	828
Судебные издержки	6 155	8 925
Штрафы, пени, неустойки	67 762	49 451
Прочие внереализационные расходы	84	78

Информация по расчетам по налогу на прибыль

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Отложенный налог на прибыль за 2020 год составил (95 407) тыс. руб., отложенный налог на прибыль за 2019 год составил (110 032) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2020 год составил 1 484 тыс. руб., текущий налог на прибыль за 2019 год составил 1 154 557 тыс. руб.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 494 007 тыс. руб., с учетом отложенного налога и текущего налога на прибыль чистая прибыль Общества составила 396 868 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
ПАО «Группа Компаний ПИК»	Договор субаренды нежилого помещения № Д771959/19 от 06.05.2019	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	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

имущества города Москвы)	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.) адресный ориентир: Москва, ул Академика Павлова, д 28, 30, 32, 34, кв. 7 Земельный участок 77:07:0004002:11061 (8 803 кв. м.) адресный ориентир: Москва, ул Академика Павлова, д 40, корп 1, кв. 7
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №И-07-001517 от 19.09.2017	Земельный участок 77:07:0004002:11080 (6 726 кв.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 (9 588 кв.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 31.12.2020 г. составила 31 123 тыс. руб., на 31.12.2019 г. – 39 719 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 2020 год, в тыс. руб.:

Группа ОС	Стоимость для вычисления амортизации	Амортизация на начало периода	Остаточная стоимость на начало периода	Увеличение стоимости	Амортизация за период	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость на конец периода	Амортизация на конец периода	Остаточная стоимость
Здания	484	4 469	31 394	-	1 935	4 595	484	31 268	5 921	25 347
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	1 033	1 869	-	610	-	-	2 902	1 643	1 259
Офисное оборудование	-	121	397	-	104	-	-	518	225	294
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	2 994	5 946	-	1 796	-	-	8 940	4 790	4 150
Другие виды основных средств	-	90	113	-	40	-	-	202	129	73
ИТОГО:	484	8 707	39 719	-	4 484	4 595	484	43 831	12 708	31 123

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

Финансовые вложения	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	0	0	0
Финансовые вложения	6 650	6 650	6 650
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(6 650)</i>	<i>(6 650)</i>	<i>(6 650)</i>
Божко Сергей Леонидович, договор займа	6 650	6 650	6 650

Оборотные активы

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

Запасы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	18 846 558	16 291 405	18 513 888
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	8	8	8
Расходы на продажу	499 214	583 872	347 042
Затраты Застройщика на проектирование и строительство	17 756 453	14 216 407	17 864 995
г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, площадка	90 287	82 262	81 965
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1 (муниципальный)	143 600	26 047	13 627
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 2	8 586	-	-
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 3	8 586	-	-
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 4	10 422	-	-
г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 5	6 001	-	-

г. Москва, Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3 (кв. 18, корп. 11)	132 058	39 877	1 576
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20, площадка	3 270 179	1 658 018	2 683 507
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, объекты эл.хозяйства (БРТП, КЛ 0,4кВт, 10кВт)	-	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	-	21	7 545 434
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38), сети связи	20 240	20 240	16 807
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	3 892 016	1 975 918	1 043 429
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, вл. 40Б (кв. 7, корп. 5)	-	18	18
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	1 153 876	575 898	215 690
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14А (кв. 20, корп. 21), сети связи	2 710	2 710	2 555
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22) сети связи	2 568	2 212	2 212
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	1 241 904	701 183	62 501
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б), сети связи	-	-	4 262
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1), сети связи	-	-	8 765
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 27, корп. 5 (кв. 7, корп. 12)	-	587 554	104 652
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 27, сети связи к корп. 5 (кв. 7, корп. 12)	3 161	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	-	458 516	69 526
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, сети связи к корп. 4, (кв. 7, к. 15)	3 784	3 464	3 464

г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, сети связи к корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	3 016	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, сети связи к корп. 5, (кв. 7, к. 10)	3 846	3 846	3 846
НДС по затратам на проектирование и строительству, подлежащий распределению по окончании строительства	1 248 876	823 678	1 609 728
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:	6 510 739	7 254 945	4 391 431
<i>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</i>	<i>6 510 843</i>	<i>7 255 192</i>	<i>4 391 431</i>
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(104)</i>	<i>(247)</i>	<i>-</i>
<i>ГП-МСК ООО (договор на выполнение функций технического заказчика)</i>	<i>6 035 518</i>	<i>6 405 126</i>	<i>1 713 152</i>
<i>ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО (договор на выполнение функций технического заказчика)</i>	<i>52 751</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Группа Компаний ПИК ПАО (договор на выполнение функций технического заказчика)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 106 346</i>
<i>Бакланова Валентина Олеговна Нотариус</i>	<i>30 000</i>		
<i>ИнжСтройИзыскания ООО</i>	<i>-</i>	<i>338 995</i>	<i>-</i>
<i>ИП Моносов Андрей Леонидович</i>	<i>-</i>	<i>13 975</i>	<i>-</i>
<i>Кунцево-Инвест СЗ АО</i>	<i>2</i>	<i>3 645</i>	<i>3 645</i>
<i>МГТС ПАО</i>	<i>17 228</i>	<i>27 965</i>	<i>32 323</i>
<i>МОСВОДОКАНАЛ АО</i>	<i>65 844</i>	<i>131 739</i>	<i>131 364</i>
<i>Мосводосток ГУП</i>	<i>7 726</i>	<i>7 726</i>	<i>6 810</i>

МОСГАЗ АО	45 806	48 947	17 854
МОСКАПСТРОЙ-ТН АО	-	13 550	-
Мосэнергосбыт АО	7 384	9 814	3 925
МОЭК ПАО	23 002	7 144	25 464
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО (ранее МОЭСК ПАО)	104 277	41 306	82 163
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	32 012	69 240	20 578
Объединенная энергетическая компания АО	6 882	18 340	8 044
ПИК-Комфорт ООО	1 209	4 257	1 650
Ростелеком ПАО	17 370	17 349	17 349
ЦТП МОЭК ООО	60 848	93 332	217 886
Прочие авансы выданные	2 983	2 740	2 878
Готовая продукция и товары для перепродажи, в т.ч.:	590 883	1 491 118	301 843
г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20, площадка	-	31 339	130 900
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	362 428	1 327 315	-
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 107, (кв. 7, корп. 18)	67 559	67 559	67 559
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14А (кв. 20, корп. 21)	7 914	7 952	7 952
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	19 213	29 735	46 414
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	-	7 024	10 280
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 26 (кв. 18, корп. 1)	5 770	7 295	25 840
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 27, корп. 5 (кв. 7, корп. 12)	26 759	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	88 350	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл.31, корп. 5, (кв. 7, к. 10)	12 891	12 899	12 899

С ПАО «Группа Компаний ПИК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика от 10.04.2013 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 31.12.2020 года.

С ООО «ГП – МСК» заключены договора на выполнение функций Технического Заказчика: 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 31.12.2020 года.

С ООО «ПИК – МЕНЕДЖМЕНТ» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика № 1-Кунцево47-48 от 07.10.2019 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 кв. 47, 48, Кунцево-парк г. Москвы передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2020 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 «Затраты»

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

Дебиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	217 984	105 668	60 876
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочные, с учетом НДС	323	35	15
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочные, с учетом НДС	67 079	52 700	6 961
БЭСТ Консалтинг ООО	-	-	-
ЖСК Перспективы	158	158	4 277
СтройПроектСистема	-	-	5
ЛОВИТЕЛ ООО	5	5	-
МОРТОН-PCO	29 877		
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	2 737	2 679	2 679
Физ.лица покупатели объектов недвижимости	34 301	49 858	-
Расчеты по налогам и сборам	61 474	-	31 474

Неподтвержденный НДС к возмещению из бюджета	-	-	-
Налог на прибыль	61 474	-	31 474
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, с учетом НДС	79 174	36 585	22 426
<i>Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС</i>	<i>89 145</i>	<i>45 980</i>	<i>32 668</i>
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(9 972)</i>	<i>(9 395)</i>	<i>(10 242)</i>
Божко Сергей Леонидович, проценты по договору займа	7 119	6 543	5 966
Вермонт ООО	2 852	2 852	2 852
Гелар Групп ООО	3 455	3 455	2 175
НСТ ГРУПП ООО	3 310	2 855	-
Департамент городского имущества города Москвы	-	348	3 487
ПИК-Индустрия АО	9 290	-	-
Росреестра по Москве Управление	5 174	4 974	1 005
Расчеты по претензиям, полученным от контрагентов	31 572	-	1 423
ПОВСОЗ НО	-	-	660
СК РЕСПЕКТ ООО	929	929	990
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	10 287	22 292	9 398
Центральное, проценты по договору займа	-	-	1 910
Заграты на электроэнергию, подлежащие передаче подрядчикам	14 833	-	-
Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная	324	1 732	2 802
Задолженность участников долевого строительства	9 934	16 348	-
<i>Задолженность участников долевого строительства</i>	<i>9 934</i>	<i>16 348</i>	<i>561</i>
<i>Резерв по сомнительным долгам</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(561)</i>

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

Финансовые вложения	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		0	0
Центральное, договор займа	0	0	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 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	5 766 764	1 800 017	4 244 116
Денежные средства на расчетных счетах	5 096 764	1 417 017	4 244 116
Денежные средства на депозитных счетах	670 000	383 000	-

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

Прочие оборотные активы	На 31.12.2019	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	38 150	24 151	1 236
НДС с авансов полученных	38 127	23 746	1 236
Расходы будущих периодов	23	405	-

Капитал

Согласно протоколу годового собрания акционеров от 06.03.2020 года было принято решение о распределении части чистой прибыли полученной по результатам деятельности за 2019 года. Прибыль в сумме 805 000 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2020 года дивиденды выплачены полностью.

Согласно протоколу внеочередного собрания акционеров от 10.09.2020 года было принято решение о распределении остатка чистой прибыли полученной по результатам деятельности за 2019 года и части чистой прибыли полученной по результатам деятельности за 1 полугодие 2020 года. Прибыль в сумме 77 000 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2020 года дивиденды выплачены полностью.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Переоценка внеоборотных активов не производилась.

Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса (в тыс. руб.)

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	1 013 250	-	-
Долгосрочные кредиты	962 723	-	-
ВТБ (ПАО) БАНК, кредитное соглашение № 5004 от 24.04.2020 г	962 723	-	-
Долгосрочные займы	30 646	-	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО, Договор займа от 19.02.2020 г. (8%)	30 646	-	-

Проценты по долгосрочным кредитам	19 880	-	-
ВТБ (ПАО) БАНК, кредитное соглашение № 5004 от 24.04.2020 г	19 880	-	-

19 февраля 2020 года между Обществом (Заемщик) и ООО «ПИК – Корпорация» заключен договор займа. Предметом договора является предоставление денежного займа на сумму не более 200 000 тыс. руб., срок возврата займа не позднее 31.12.2024 года, процентная ставка за пользование займом составляет 8% годовых. Целью займа является Финансирование затрат Заемщика по строительству жилого комплекса «Кунцево Парк» по адресу: г. Москва, ЗАО, кварталы 18, 48 района Кунцево, в соответствии со статьями Бюджета Проекта: «Расходы по входу в проект», «Расходы по сопровождению проекта», «Освобождение площадки», «Затраты на строительство», «Затраты на проектирование, подготовку и сопровождение строительства», «Ввод в эксплуатацию», «Коммерческие расходы», «Административно-хозяйственные расходы», «Непредвиденные расходы», в том числе по строительству: многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1 (муниципальный) на земельном участке с к/н 77:07:0004008:9727; многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 18, корп. 11 (муниципальный) (ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3) на земельном участке с к/н 77:07:0004004:10212; многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 2; многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 3; многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 4; многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 5.

24 апреля 2020 года между Обществом (Заемщик) и БАНК ВТБ (ПАО) (Кредитор) заключено Кредитное соглашение № 5004, Гарантом по договору выступает ООО «ПИК – КОРПОРАЦИЯ», Поручителем – ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ». Предметом соглашения является открытие Кредитором Кредитной линии с лимитом задолженности 8 550 000 тыс. руб. Целью предоставления кредитной линии является финансирование/возмещение ранее понесенных затрат на проектирование и строительство, на ввод в эксплуатацию, на оформление права собственности и общие расходы по проектам: г. Москва, Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 22, корп. 3 (кв. 18, корп. 11), г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 1 (муниципальный), г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 4, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 5, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 2, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 3. Обеспечением обязательств Заемщика являются: залог (ипотека) прав аренды земельных участков, предназначенных для строительства объектов расположенных по адресам: г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 4, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 5, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 2, г. Москва, Кунцево, кв. 48, корп. 3, с распространением ипотеки на возводимые здания и сооружения; залог 99% акций Заемщика по договору залога заключаемому между Кредитором и Гарантом; залог прав требования по договору залогового счета в рублях по договору залога заключаемому между Кредитором и Заемщиком; независимая гарантия подлежащая выдаче Гарантом Кредитору; договор поручительства заключаемый между Кредитором и Поручителем; залог помещений в проекте, не отчужденных третьим лицам по договорам участия в долевом строительстве). Общий срок предоставления кредитов заканчивается 31 декабря 2023 года.

За отчетный период нецелевое использование заемных и кредитных средств не выявлено. Проценты по заемным и кредитным средствам привлеченным, на цели изготовления инвестиционного актива, включены в стоимость инвестиционного актива до момента ввода в эксплуатацию или принятию к учету в качестве запасов, для последующей реализации. Заемные

и кредитные средства, привлеченные не в целях изготовления инвестиционного актива, но использованные на указанные цели, в отчетном периоде отсутствуют.

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

Прочие обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	-	5 215 173	10 556 492
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам:	-	5 215 173	8 056 491
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	-	-	7 038 536
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	-	2 549 801	1 017 955
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	-	2 665 372	-
Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочные, в т. ч. по объектам:	-	-	2 500 000
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	-	-	2 500 000

Краткосрочные обязательства

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

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	796	336 331	-
Краткосрочные займы	-	336 000	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО (договор займа от 25.12.2019 г. (9%) основная сумма долга)	-	336 000	-
Проценты по краткосрочным займам	-	331	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО (договор займа от 25.12.2019 г. (9%) проценты за пользование займом)	-	331	-
Проценты по долгосрочным займам	796	-	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО, Договор займа от 19.02.2020 г. (8%)	796	-	-

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. Основная сумма долга по договору займа и начисленные проценты полностью погашены 26 февраля 2020 года.

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

Кредиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	23 309 910	11 270 624	14 951 263
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС	92 999	254 325	155 027
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, агентский договор	64 629	143 589	28 883
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договора на право пользования товарным знаком	14 922	97 196	-
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договор на выполнение функций технического заказчика, вознаграждение Технического заказчика	36	1 096	26 335
МОЭК ПАО	-	-	58 504
САВ-СТРОЙ ООО	-	-	2 831
МСК Энерго АО (ранее Энергосервис АО)	5 607	963	30 054
ГП-МСК ООО, договора на выполнение функций технического заказчика, вознаграждение Технического заказчика	4 473	9 048	4 784
Прочая задолженность поставщиков и подрядчиков	3 331	2 433	3 636
Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС	607 222	566 137	1 094 366
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	71 520
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)	305 365	469 767	989 895
Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ельнинская, вл. 14Б (кв. 20, корп. 22)	44 841	-	-

Расчеты с покупателями по договорам на реализацию объектов недвижимости, по объекту: г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	86	11 354	19 455
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	13 496
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 31, корп. 2 (кв. 7, корп. 16)	171 915	-	-
Расчеты по налогам и сборам	16 633	33 300	83
НДФЛ	3	-	-
НДС	16 457	164	-
Налог на прибыль	-	32 896	-
Налог на имущество	173	240	83
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	12	15
Расчеты с персоналом по оплате труда	20	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, с учетом НДС	35 676	61 919	42 323
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО, договор на выполнение функций технического заказчика, задолженность по финансированию Технического заказчика	31 234	51 949	41 610
ГП-МСК ООО, договор на выполнение функций технического заказчика, задолженность по финансированию Технического заказчика	-	4 449	-
Департамент городского имущества города Москвы	2 782	4 796	-
Прочие кредиторы	1 660	725	713
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, в т. ч. по объектам:	22 519 525	9 769 357	13 658 869
г. Москва, р-н Кунцево, Рублевское шоссе, вл. 101, 105 (кв. 20, корп. 28Б, 38)	-	200 040	13 658 867
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак. Павлова, д. 28, 30, 32, 34, кв. 7	11 329 716	9 569 315	-

г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 24 (кв. 18, корп. 2Б)	-	2	2
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Ак.Павлова, д. 40, к. 1, кв. 7	4 499 508	-	-
г. Москва, р-н Кунцево, ул. Молодогвардейская, вл. 36Б (кв. 18, корп. 5Б)	6 690 301	-	-
Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочные	37 822	14 225	580
Ловител ООО, договор соинвестирования	37 822	14 225	-
Моспромстрой, договор соинвестирования	-	-	580
Расчеты с учредителями	-	571 349	-
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО	-	19 749	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО	-	551 600	-

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

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		929 183	1 452 073
Резерв на оплату отпусков	21	8	13
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	-	548 603	149 263
Резерв на выплату доли города в натуральном выражении	-	53 422	73 698
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	929 163	850 040	-

6. Операции в иностранной валюте

В 2020 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

7. Неденежные операции.

В 2020 году АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» не осуществлял неденежные операции.

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

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто.

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
		680 197	770 477

Оценочные обязательства по отпускам	4	2	3
Плановые расходы на ИДП	-	96 317	8 785
Проценты по целевым кредитам	3 991		
Резервы сомнительных долгов	2 044	-	-
Убыток от основной деятельности	-	-	197 563
Убыток по операциям с ЦБ, не обращающимися на ОРЦБ	674 158	674 158	674 158

Отложенные налоговые обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	7 071	1 946	1 946
Прочие капитализированные затраты по ИДП	1 946	1 946	1 946
Проценты по долговым обязательствам	5 125	-	-

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, принадлежащих 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 «ЛОВИТЕЛЬ»	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
12	АО «ПИК-ИНДУСТРИЯ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
13	ООО «Мортон-PCO»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
14	ООО «ПИК-БРОКЕР»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
15	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
16	АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ»	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 2019 год		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2019 г.		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2020 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 участников долевого строительства)	635 306	750 013	-	143 599	420 741	341 781	-	64 629	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на право пользования товарным знаком)	-	97 196	-	97 196	174 107	91 834	-	14 922	безналичные/краткосрочная

3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	2 102 012	4 260 307	-	51 949	142 301	121 585	-	31 234	безналичные/краткосрочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	33 029	7 791	-	1 096	1 096	36	-	36	безналичные/краткосрочная
5	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор хранения)	-	1	-	2	4	2	2	3	безналичные/краткосрочная
6	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор бухгалтерского обслуживания)	-	1 200	-	1 200	2 100	1 800	-	900	безналичные/краткосрочная
7	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор субаренды офисного помещения)	36	210	-	174	-	295	-	469	безналичные/краткосрочная
8	ПАО «Группа Компаний ПИК» (дивиденды)	2 951	22 700	-	19 749	28 569	8 820	-	-	безналичные/краткосрочная
9	ООО «ПИК – Комфорт» (договора управления многоквартирным домом)	5 912	1 482	4 196	-	21 775	24 762	1 209	-	безналичные/краткосрочная
10	ООО «Генеральный Подрядчик № 1» (договора уборки территории)	1 210	1 613	-	-	12 418	12 712	-	294	безналичные/краткосрочная
11	ЗАО «Стройбизнес центр» (договор аренды)	231	196	-	42	-	-	-	-	безналичные/краткосрочная
12	АО «МСК Энерго» (договор на оказание услуг по получению ТУ и тех. присоединение (электрообеспечение))	171 987	94 232	71 920	963	132 201	174 073	32 012	5 607	безналичные/краткосрочная
13	АО «МСК Энерго» (договор купли-продажи ТМЦ)	2 679	2 679	2 679	-	-	-	2 679	-	безналичные/краткосрочная

14	АО «МСК Энерго» (договор аренды объектов электросетевого хозяйства)	-	-	-	-	58	-	58	-	безналичные/краткосрочная
15	ООО "ПИК-ИНВЕСТРОЕКТ" (договор соинвестирования)	5 000 000	2 500 000	-	-	-	-	-	-	безналичные/краткосрочная
16	ООО "Генеральный подрядчик - МСК"(финансирование Технического Заказчика)	8 046 229	3 317 094	6 405 126	4 449	12 753 731	13 118 891	6 035 518	-	безналичные/краткосрочная
17	ООО "Генеральный подрядчик - МСК"(вознаграждение Технического Заказчика)	170 126	174 390	-	9 048	51 908	42 860	-	-	безналичные/краткосрочная
18	ООО "ЛОВИТЕЛ" (договора соинвестирования)	24 075	38 095	5	14 225	-	23 598	5	37 822	безналичные/краткосрочная
19	ООО "ПИК Технологии" (право пользования программой ИС)	2 430	2 835	-	405	1 485	1 215	-	135	безналичные/краткосрочная
20	ООО "ПИК-Корпорация" (договор займа)	-	336 331	-	336 331	382 658	77 769	-	31 443	безналичные/краткосрочная
21	ООО "ПИК-Корпорация" (дивиденды)	1 695 700	2 247 300	-	551 600	1 424 780	873 180	-	-	безналичные/краткосрочная
22	АО "ПИК-ИНДУСТРИЯ" (компенсация затрат на электроэнергию)	-	-	-	-	9 290	-	9 290	-	безналичные/краткосрочная
23	ООО "Мортон-РСО" (договор купли-продажи квартиры)	-	-	-	-	29 877	-	29 877	-	безналичные/краткосрочная
24	ООО "ПИК-БРОКЕР" (оплата от физ.лиц)	-	-	-	-	5 010	5 010	-	-	безналичные/краткосрочная
25	ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" (финансирование Технического Заказчика)	-	-	-	-	385 184	332 283	52 901	-	безналичные/краткосрочная

26	ООО "ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ" (вознаграждение Технического заказчика)	-	-	-	-	47 039	51 512	-	4 473	безналичные/краткосрочная
27	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУНЦЕВО-ИНВЕСТ" (компенсация расходов)	-	-	-	-	-	4 237	2	536	безналичные/краткосрочная

11. Вознаграждения Основного управленческого персонала:

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения за 2020 год</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения за 2019 год</i>
Заработная плата по основному виду деятельности	247 тыс. руб.	247 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 2020 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 31.12.2020 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»**

04 марта 2021 года



А.Э. Дайгородов

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью

65 (шестьдесят пять) ЛИСТ(ОВ)

Генеральный директор

ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.

