

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МДА»

Акционерам акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Москва 2022 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» (ОГРН 1027739584400), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 11 «События после отчетной даты» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах о том, что в период после отчетной даты произошло существенное изменение условий деятельности организации, в том числе повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. При этом у АО «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» имеются полученные кредиты, по условиям которых процентная ставка устанавливается исходя из ключевой ставки ЦБ РФ.

В разделе 10 «Непрерывность деятельности» содержится информация о том, что указанные выше обстоятельства, по мнению АО «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК», не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности АО «Специализированный застройщик «МОНЕТЧИК» продолжить свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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.

Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 22006022883



С.А. Дмитриев

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 2200602240

Н.В. Косых

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 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"	ИНН	45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	123242, Москва г, Баррикадная ул, д. № 19, стр. 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Общество с ограниченной ответственностью "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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	26 780	31 123	39 719
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
3.2	Отложенные налоговые активы	1180	715 373	680 197	770 477
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	742 154	711 319	810 196
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Запасы	1210	15 809 239	18 846 558	16 291 405
	в том числе:				
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	8	8
	Расходы на продажу	12102	25 616	499 214	583 872
	Затраты на строительство и проектирование	12108	12 286 444	17 756 453	14 216 407
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	3 497 179	590 883	1 491 118
3.2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 765	362	50 768
3.2	Дебиторская задолженность	1230	154 636	217 984	105 668
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	294	323	35

	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	51 833	67 079	52 700
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 831	61 474	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	85 831	79 174	36 585
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	11 847	9 934	16 348
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 125	5 766 764	1 800 017
3.2	Прочие оборотные активы	1260	58 919	38 150	24 151
	Итого по разделу II	1200	16 148 684	24 869 818	18 272 009
	БАЛАНС	1600	16 890 838	25 581 137	19 082 205

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.2	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	-	-	-
3.2	Резервный капитал	1360	15	15	15
3.2	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 527 725	320 811	805 943
	Итого по разделу III	1300	3 527 840	320 926	806 058
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.2	Заемные средства	1410	2 846 970	1 013 250	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 570 751	962 723	-
	Долгосрочные займы	14102	112 008	30 646	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	164 211	19 880	-
3.2	Отложенные налоговые обязательства	1420	37 027	7 071	1 946
	в том числе:				
		14201	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.2	Прочие обязательства	1450	-	-	5 215 173
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	-	-	5 215 173
	Итого по разделу IV	1400	2 883 997	1 020 321	5 217 119
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.2	Заемные средства	1510	9 655	796	336 331
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	-	-	336 000
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	331
	Проценты по долгосрочным займам	15106	9 655	796	-
3.2	Кредиторская задолженность	1520	8 479 935	23 309 910	11 270 624
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	29 986	92 999	254 326
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	686 183	607 222	566 136
	Расчеты по налогам и сборам	15203	80 038	16 633	33 300
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	20	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	17 748	35 676	61 919
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	4 636 203	22 519 525	9 769 357
	Расчеты с учредителями	15212	3 021 266	-	571 349
	Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15213	8 499	37 822	14 225
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.2	Оценочные обязательства	1540	1 989 411	929 183	1 452 073
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 479 001	24 239 890	13 059 028
	БАЛАНС	1700	16 890 838	25 581 137	19 082 205

Руководитель

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(подпись)

(расшифровка подписи)



7

10 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.1	Выручка	2110	10 693 786	1 532 134
3.1	Себестоимость продаж	2120	(653 925)	(858 365)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 039 861	673 769
3.1	Коммерческие расходы	2210	(1 692 465)	(594 962)
3.1	Управленческие расходы	2220	(7 474)	(6 959)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 339 922	71 848
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.1	Проценты к получению	2320	37 371	133 424
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.1	Прочие доходы	2340	58 115	388 993
	в том числе:		-	-
3.1	Прочие расходы	2350	(242 988)	(100 258)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 192 420	494 007
	Налог на прибыль	2410	(1 639 496)	(96 890)
	в том числе:			
3.1	текущий налог на прибыль	2411	(1 644 718)	(1 484)
3.1	отложенный налог на прибыль	2412	5 222	(95 407)
	Прочее	2460	-	(249)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 552 924	396 868

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.1	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 552 924	396 868
3.2	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	65 529	3 969
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

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

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНЕТЧИК"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2021
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 2019 г.	3100	100	-	-	15	805 943	806 058
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	396 868	396 868
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	396 868	396 868
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	-	-	-	-	(882 000)	(882 000)
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	(882 000)	(882 000)

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 2020 г.	3200	100	-	-	15	320 811	320 926
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 552 924	6 552 924
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 552 924	6 552 924
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	-	-	-	-	(3 346 010)	(3 346 010)
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	(3 346 010)	(3 346 010)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	100	-	-	15	3 527 725	3 527 840

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	3 527 840	320 926	806 058



Руководитель

(подпись)

**Дайгородов Алексей
Эдуардович**

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

bt

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	45885496		
Идентификационный номер налогоплательщика	"МОНЕТЧИК"	по ОКВЭД 2	7718122544		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 123 584	15 943 289
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	84	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	1 768 844	7 753 656
поступления от покупателей и заказчиков за квартиры	4115	886 540	1 310 740
поступления от покупателей и заказчиков за нежилую недвижимость	4116	422 435	234 042
поступления по инвестиционным договорам	4117	426	6 475 198
возврат денежных средств от поставщиков	4118	-	35 643
возврат финансирования техническим заказчиком		1 008 389	-
проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете		36 866	133 920
прочие поступления	4119	-	90
Платежи - всего	4120	(11 174 451)	(11 207 537)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(178 755)	(482 582)
в связи с оплатой труда работников	4122	(385)	(414)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(171)
налога на прибыль организаций	4124	(1 508 363)	(96 999)
процентов по долговым обязательствам (основное общество)	4125	-	(5 041)
расходов по осуществлению инвестпроекта	4126	(9 183 341)	(10 344 149)
возврат по договорам участия в долевом строительстве	4127	(71 624)	(33 127)
возврат авансов полученных краткосрочных от покупателей и заказчиков за квартиры	4128	-	(32 861)
возмещение причиненных убытков, расчеты по претензиям		(204 032)	(104 023)
НДС		(488)	(97 900)
арендная плата за землю		(2 564)	(4 242)
госпошлина за регистрационные действия по реализуемым объектам недвижимости		(18 029)	(3 952)
прочие платежи	4129	(6 870)	(2 076)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 050 867)	4 735 752
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 233	25 827
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	2 233	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	-	-

дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 233	25 827

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 697 606	1 034 986
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 608 028	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	1 089 578	72 263
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 328 611)	(1 829 819)
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	(320 394)	(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)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов (основное общество)	4325	(1 008 217)	(377 617)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 368 995	(794 833)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(5 679 639)	3 966 746
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 766 764	1 800 018
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	87 125	5 766 764
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Дайгородов Алексей
Эдуардович

(расшифровка подписи)

10 марта 2022 г.

17

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК»
за 2021 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 «ПИК - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 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 2021 год составила 1 человек, за 2020 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. Учетная политика

В связи с переходом в 2021 году на ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 Общество отражало перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019). 2021 год стал последним годом применения ПБУ 6/01 «Учет основных средств».

Активы, удовлетворяющие критериям основных средств, со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью в пределах лимита (не более 40 000 рублей), отражены в бухгалтерском учете в составе запасов как и до вступления в действие ФСБУ 5/2019 (письмо МФ РФ от 02.03.2021 № 07-01-09/14384).

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

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

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

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

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

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

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

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом № 7 от «30» декабря 2020 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.

2.1. 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 организовано руководителем Общества на основании договора со специализированной организацией.

Функции специализированной организации в части ведения бухгалтерского учета, регламент взаимодействия, обмена документами и т.д. определяются условиями договора на ведение учета

2.2. Рабочий план счетов.

Бухгалтерский учёт хозяйственной деятельности осуществляется в рамках Рабочего Плана счетов бухгалтерского учёта, разработанного на базе Плана счетов бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утверждённого Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н. (Приложение 1).

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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Бухгалтерская отчетность. Общие положения.

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

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется за квартал, полугодие, девять месяцев года.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах.

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.

Общество использует право не раскрывать всю обязательную информацию, если раскрытие информации в объеме, предусмотренном ПБУ, приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон. Такая информация раскрывается в ограниченном объеме, не включая те сведения, которые обуславливают указанные потери и (или) урон (Приказ Минфина России от 27.11.2020 N 287н «О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету»).

2.9. Порядок определения существенности ошибки.

Для целей отражения в отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (статьи баланса) за отчетный период составляет пять процентов (5%) (п. 11 ПБУ 4/99).

Существенные показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях, необходимые для оценки финансового положения или финансового результата деятельности предприятия представляются в отчетности обособленно и раскрываются в пояснениях.

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.

В целях применения ПБУ 22/2010 неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской (финансовой) отчетности организации – ошибка, признается существенной, при одновременном выполнении следующих условий:

- в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период она составляет сумму, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского Баланса составляет не менее пяти процентов (5 %);
- характер искажения статьи (статей) бухгалтерской (финансовой) отчетности может повлиять на экономические решения пользователей (п. 3 ПБУ 22/2010).

2.10. Денежные эквиваленты.

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства и средства на счетах в банках.

К денежным эквивалентам относятся:

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

2.11. Учет основных средств.

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.

Первоначальная стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования и др.).

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Применение данного способа начисления амортизации по группе однородных объектов основных средств производится в течение всего срока полезного использования объектов, входящих в эту группу.

По объектам жилищного фонда, которые учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

2.12. Учет нематериальных активов.

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).

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.

2.13. Учет материально-производственных запасов.

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды:

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности;
- Готовая продукция, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Затраты в незавершенном производстве (издержках обращения);
- Незавершенное производство;
- Незавершенное строительство;
- Расходы будущих периодов, относящиеся к запасам.

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.

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

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. (п. 9 ФСБУ 5/2019).

2.14. Учет финансовых вложений.

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».

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.

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

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

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

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

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете Общества на дату прекращения действия условий признания активов в качестве финансовых вложений, в соответствии с п.2 ПБУ_19/02.

2.15. Учет расходов по заемным средствам.

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.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

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.

2.16. Порядок учета поступления и использования инвестируемых средств.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП без использования эскроу счетов ведется на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, при строительстве объектов ИДП с использованием эскроу счетов осуществляется на забалансовом счете 076.Э «Движение по счету-эскроу». Аналитический учет ведется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

Если Общество привлекает для выполнения работ по подготовке к строительству подрядные организации, учет расчетов с подрядчиками ведется на счете 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору, объекту ИДП.

2.17. Расходы по инвестиционной деятельности

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

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

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 объектов кадастровым инженером и кадастрового паспорта;
- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

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

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

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

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

- затраты на сопровождение проектирования и строительства;
- затраты на проектно-изыскательские работы;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки);
- затраты на отделку квартир;
- затраты на СМР подземной части корпуса;
- затраты на шпунтовой ограждение, укрепление грунтовое;
- затраты на устройство свайного поля;
- прочие затраты по СМР подземной части;
- затраты на монолит 1 этажа;
- затраты 1 этажа;
- затраты на устройство декоративных балконов;
- затраты на оборудование надземной части корпуса;
- отделка МОП;
- затраты на ИТП;
- затраты на кондиционирование;
- вознаграждение генподрядчиков;
- вознаграждение заказчика;
- затраты на вознаграждение консультанта;
- затраты на инженерные изыскания;
- затраты на стадию П. Основные разделы;
- затраты на стадию РД. Основные разделы;
- вынос осей;
- затраты на экспертизу;
- затраты на СМР по благоустройству;
- затраты на страхование;
- затраты на согласования;
- затраты на авторский надзор;

- затраты на мониторинг;
- затраты на ввод в эксплуатацию;
- затраты на эксплуатацию до заселения;
- Арендные платежи;
- взносы в компенсационный фонд;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- прочие затраты на строительство

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

Затраты, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01.1 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все затраты ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Затраты, которые относятся ко всей стройке подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами.

Укрупненно выделяются Виды объектов ИДП-Площадка, Микрорайон, Очередь, Дом, Корпус.

Затраты по видам объектов ИДП, которые относятся к площадке (общеплощадочные затраты), микрорайону («микрорайонные затраты»), очереди (очередные затраты), дому (общедомовые затраты) подлежат распределению между возводимыми на них объектами, независимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах.

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

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

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

Затраты на возведение инженерных объектов, подлежащих передаче Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных затрат.

Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в п.10.4. настоящей Политики «Расчет стоимости объектов ИДП».

Затраты, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.01.2 аналитика «Прямые затраты по объектам недвижимости с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным затратам относятся:

- затраты по входу в проект (приобретение актива, затраты на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие затраты по входу в проект);
- затраты по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера,

вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);

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

Земельный участок, приобретенный для целей строительства на нем объектов недвижимости и последующей их реализации, принадлежащий Обществу, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По дате регистрации права собственности на земельный участок его стоимость включается в прямые затраты по строительству (счет 36.02 аналитика «Затраты по видам ИДП» объект ИДП – микрорайон, очередь, дом), а также учитывается на забалансовом счете 021 до момента прекращения права собственности на земельный участок.

Земельный налог по участкам, на которых ведется строительство (начата группировка затрат), относится на счет 36 аналитика «Прямые затраты по объектам ИДП».

2.18. Формирование стоимости объектов ИДП

2.18.1. 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-передаче при продаже объекта недвижимости Покупателю сформированная стоимость объекта недвижимости списывается со счетов 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» и 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ».

2.18.2. 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, мото и машино-местам 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, мото и машино-местам 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 ДДУ относятся в уменьшение финансового результата по Вознаграждению на сч. 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» на номенклатурную группу «Вознаграждение по ДДУ», по договорам ДКП относится на сч. 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» по соответствующей номенклатурной группе.

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 ДДУ относятся в уменьшение финансового результата по Вознаграждению на сч 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения» на номенклатурную группу «Вознаграждение по ДДУ».

НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости по ДКП относится на сч. 90.02.1. «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

НДС по нежилым объектам недвижимости (гаражам, кладовкам, мото и машино-местам, апартаментам) 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 прошлых отчетных периодах относятся на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости и НДС по нежилым объектам недвижимости и гаражам, которые на дату вторичного расчета переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства в прошлых отчетных периодах, относится на счет 91.02 «Прочие расходы». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам, мото и машино-местам, апартаментам, 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.

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

После определения стоимости строительства 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 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

По договорам инвестирования в строительство и по договорам долевого участия финансовый результат определяется как сумма экономии (разницы) между суммой финансирования, полученной от Инвестора (Соинвестора), Участника долевого строительства и стоимостью строительства объекта.

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности:

- если сумма полученного финансирования больше расходов на создание объекта недвижимости, то полученная экономия отражается по кредиту счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».
- если сумма полученного финансирования меньше расходов на создание объекта недвижимости, то признается убыток по инвестиционной деятельности и оказанию услуг по организации строительства.

2.19. НДС с расходов по инвестиционной деятельности

НДС, предъявленный поставщиками по расходам на строительство объектов ИДП, первоначально учитывается на счете 19.36.1.01 «НДС прямых затрат по ИДП» по объектам ИДП корпус или площадка, микрорайон, очередь, дом. Распределение накопленного НДС по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам производится в пропорции, аналогичной 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 недвижимости и учитываемых 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, мото и машино-местам, апартаментам передается Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства при передаче им таких объектов недвижимости или принимается к вычету при реализации таких объектов по договорам купли-продажи

2.20. 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.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование.

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 на счета затрат.

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

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

$$P = I - H$$

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

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

$$I = D \times СЗ$$

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):

$$H = И_{пм} - От$$

Показатель Сумма резерва по страховым взносам за текущий месяц (Р_{св}) рассчитывается как разность показателей Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Р_{сви}) и Суммы резерва по страховым взносам накоплено (накоплено) (Р_{свн}):

$$P_{св} = P_{сви} - P_{свн}$$

Суммы резерва по страховым взносам (исчислено) (Р_{сви}) - 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 (Р_{сви}) рассчитывается как произведение Суммы резерва (исчислено) (И) на Текущую ставку страховых взносов в ПФР, ФСС, ФОМС, взносов в ФСС НС и ПЗ (Т_{св}):

$$P_{сви} = I * T_{св}$$

Показатель Текущая ставка страховых взносов (Т_{св}) 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):

$$T_{св} = \text{ФактСв} / \text{ФактФот}$$

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

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.

Сумма восстановленного оценочного обязательства относится на прочие доходы.

2.21. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

2.21.1. Общие положения

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

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

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

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

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

2.21.2. Создание оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

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

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

Размер фиксированного процента подтверждается компанией, выполняющей функции Технического заказчика на объектах, который равен размеру резерва качества, предусмотренного в договорах подряда.

Резерв ГР = стоимость реализованного объекта по договору x 5%

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

Оценочное обязательство начисляется:

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

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

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

2.21.3. Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

2.21.4. Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

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

2.21.5. Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

В ходе инвентаризации:

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

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

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

2.22. Оценочные обязательства по объектам ИДП

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

Расчет суммы оценочного обязательства по плановым расходам на реализацию ИДП производится на дату отражения реализации объектов недвижимости 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 плановому бюджету 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.

Фактические расходы на реализацию ИДП осуществляются за счет сумм такого резерва 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.

2.22.2. Оценочное обязательство на создание объектов СКБ

Объекты СКБ - это объекты ИДП, возведение которых предусмотрено инвестиционным контрактом и иной правоустанавливающей документацией (школы, детские сады, спортивные центры, и прочие объекты недвижимости), признаются обременением строительства.

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 (ИССКБ(Б)) и фактической стоимостью объекта СКБ (ИССКБ), учитываемой в стоимости корпуса (объекта ИДП) по формуле:

$$OP = \text{ИССКБ(Б)} - \text{ИССКБ}$$

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.

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

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от реализации объектов недвижимости;
- вознаграждение застройщика по договору долевого участия;
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
 - доходы от реализации товаров;
 - доходы от реализации прочих работ, услуг.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг), основных средств и иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

Доходы от реализации по договору купли-продажи товаров, срок производства которых приходится на несколько налоговых периодов, учитываются единовременно в момент перехода права собственности на эти товары.

Выручка от выполнения работ (услуг) с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ (услуг) в целом.

Прочими доходами Общества являются:

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

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 для возведения объектов недвижимости Общество привлекало средства Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью объекта инвестирования для Общества.

Доход определяется на дату Акта о результатах реализации инвестиционного контракта, Акта исполнения обязательств по договору инвестирования/соинвестирования, Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, исходя из цены, установленной сторонами заключенным договором

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

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

Собственные расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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.

По дебету счета 20 «Основное производство» отражаются расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции.

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

- по подразделениям;
- по номенклатурным группам;
- по статьям затрат.

Расходы, формирующие себестоимость товаров, работ услуг (прямые расходы):

- материальные затраты, используемые при производстве товаров, работ, услуг;
- расходы на содержание и эксплуатацию, техническое обслуживание основных средств, используемых в процессе оказания услуг, производства товаров, выполнения работ;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно осуществляющих производство продукции (выполнение работ, оказание услуг);
- страховые взносы, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда, а также взносов на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний;
- начисленная амортизация по основным средствам, используемым при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), предоставляемым во временное пользование;
- иные затраты, непосредственно связанные с конкретным видом деятельности согласно спецификациям, технологическим картам, актам контрольного замера, сметам и иным документам, подтверждающих состав затрат, необходимый для производства продукции, оказания услуг, выполнения работ.

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

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются следующие расходы:

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

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце месяца в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»

К коммерческим относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг. Группировка таких расходов осуществляется на счете 44 «Расходы на продажу» по субсчетам.

Аналитический учет по счету 44 «Расходы на продажу» ведется по видам и статьям расходов:

- 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 «Расходы на продажу» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

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

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы и т.д.);
- расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости;
- расходы на оформление договоров долевого участия;
- сумма начисленной амортизации офисов продаж, а также расходы на аренду офисов продаж;
- расходы на оборудование и содержание офисов продаж на строительной площадке, а также прочие расходы, связанные с офисами продаж;
- суммы налога на имущество;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы в полном объеме ежемесячно списываются в дебет счета 90.07 аналитика «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 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются:

- коммунальные расходы по объектам недвижимости и в разрезе каждого объекта недвижимости;
- иные расходы по продаже объекта недвижимости.

Со счета 44 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН» указанные расходы ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90.07 аналитика «Расходы на продажу» по объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

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

3.1. 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.

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Вознаграждение застройщика по догворам долевого участия	2110	9 460 302	34 076
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	2110	1 233 471	1 498 058
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	13	-
Итого строк выручка	2110	10 693 786	1 532 134

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Расходы застройщика по договору долевого участия	2120	1 929	63 424
Себестоимость реализации недвижимости по договорам купли-продажи	2120	651 996	794 941
ИТОГО строка 2120 «Себестоимость продаж»	2120	653 925	858 365

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Вознаграждение лицензиата (товарный знак)	2210	38 462	56 200
Коммунальные услуги	2210	24 031	12 881
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	2210	579 573	440 214
Расходы на гарантийный ремонт	2210	1 035 415	79 122
Расходы по регистрации ДДУ	2210	1 753	-
Расходы на оформление права собственности	2210	9 369	1 760
Амортизация собственных основных средств	2210	3 699	3 840
Прочие коммерческие расходы	2210	163	945
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2210	1 692 465	594 962

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Амортизация собственных основных средств	2220	644	644
Аренда офисных площадей	2220	293	288
Аудиторские услуги	2220	92	92
Бухгалтерские и финансовые услуги	2220	1 423	1 759
Заработная плата и страховые взносы	2220	648	660
Налог на имущество	2220	2 641	812
Программное обеспечение	2220	1 692	1 643
Прочие коммунальные услуги	2220	-	378
Резервы	2220	25	25
Юридические услуги	2220	-	640
прочие услуги	2220	15	18

ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	2220	7 474	6 959
--	------	-------	-------

Расшифровка стр. 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Проценты по договорам займа	2320	577	577
Проценты на остаток по счету	2320	36 794	132 847
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	37 371	133 424

Расшифровка стр. 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Возмещение причиненных убытков	2340	-	26 975
Реализация основных средств и нематериальных активов	2340	-	25 827
Списание резерва по плановым расходам ИДП по объектам с окончанным строительством	2340	-	336 011
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2340	56 661	-
Прочие внереализационные доходы	2340	1 454	180
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	58 115	388 993

Расшифровка стр. 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	38 011	20 279
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	2350	147	455
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	707	834
Расходы по реализации основных средств и нематериальных активов	2350	-	4 111
Судебные издержки	2350	144 802	6 155
Резерв по сомнительным долгам	2350	6 812	577
Штрафы, пени, неустойки	2350	52 124	67 762
Прочие расходы	2350	375	-
Прочее внереализационные расходы	2350	9	84
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	242 988	100 258

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 2021 год составил 5 222 тыс. руб., отложенный налог на прибыль за 2020 год составил (95 407) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2021 год составил 1 644 718 тыс. руб., текущий налог на прибыль за 2020 год составил 1 484 тыс. руб.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 8 192 420 тыс. руб., с учетом отложенного налога и текущего налога на прибыль чистая прибыль Общества составила 6 552 924 тыс. руб.

3.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

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 «ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	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 имущества города Москвы)	г. Москва, Кунцево, кв. 47, 48, Кунцево-парк; Договор №ИИ-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 №ИИ-07-001628 от 07.06.2018	Земельный участок 77:07:0004004:10212 (6 212 кв.м.) по адресу: Москва, ул.Молодогвардейская
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №ИИ-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
	г. Москва, р-н Кунцево, кв. 7, 20; Договор №ИИ-07-001531 от 26.10.2017	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 №ИИ-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)

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства»

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2021 составила 26 780 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 31 123 тыс. руб., на 31.12.2019 г. – 39 719 тыс. руб.

Расшифровка движения основных средств

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 и сооружения	32 738	6 768	25 970	-	2 136	-	-	32 738	8 904	23 834
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 289	751	538	-	257	-	-	1 289	1 008	281
Офисное оборудование	2 063	1 139	924	-	411	406	406	1 656	1 143	513
Производственный и хозяйственный инвентарь	7 741	4 049	3 691	-	1 539	-	-	7 741	5 589	2 152
ИТОГО:	43 831	12 708	31 123	-	4 343	406	406	43 424	16 644	26 780

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Оценочные обязательства и резервы	1180	7	4	2
Расходы будущих периодов	1180	674 158	674 158	674 158
Резервы сомнительных долгов	1180	3 406	2 044	
Прочие расходы	1180	32 842	3 991	
Плановые расходы ИДП	1180	4 960		96 317
ИТОГО строки 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	715 373	680 197	770 477

Расшифровка стр. 1210 «Запасы»

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101		8	8
Расходы на продажу	12102	25 616	499 214	583 872
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12103	12 286 444	17 756 453	14 216 407
- затраты на проектирование и строительство	12103	1 804 884	9 996 838	6 137 784
- НДС с расходов на проектирование и строительство	12103	278 754	1 248 876	823 678
- авансы поставщикам и подрядчикам ИДП	12103	10 202 806	6 510 739	7 254 945
Готовая продукция и товары для перепродажи	12104	3 497 179	590 883	1 491 118
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	15 809 239	18 846 558	16 291 405

С ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 «Запасы»

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

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС по приобретенным услугам (работам)	1220	2 434	207	139
НДС инвестиционных издержек по ИДП	1220	243	140	136

НДС предъявленный к вычету по ИДП	1220	36 079	6	50 493
НДС налогового агента	1220	8	8	8
ИТОГО строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	1220	38 765	362	50 776

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность»

Вид задолженности	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Авансы выданные	12301	294	323	35
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	51 833	67 079	52 700
Расчеты по налогам и сборам	12303	4 831	61 474	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч	12304	85 831	79 174	36 585
- по государственной пошлине	12304	4 635	5 177	5 033
- по, претензиям, предъявленным контрагентам	12304	40 257	31 572	-
- с разными дебиторами и кредиторами	12304	40 940	42 424	31 552
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12305	11 847	9 934	16 348
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	154 636	217 984	105 668

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

Сведения о дебиторской задолженности отражены с учетом начисленного по состоянию на 31.12.2021 резерва по сомнительным долгам в размере 17 031 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Денежные средства на расчетных счетах	1250	87 125	5 096 764	1 417 017
Денежные средства на депозитных счетах	1250	-	670000	383 000
ИТОГО строка 1250 «Денежные средства»	1250	87 125	5 766 764	1 800 017

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

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС с авансов полученных	1260	58 903	38 127	23 746
Расходы будущих периодов	1260	16	23	405
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	58 919	38 150	24 151

Капитал

Уставный капитал состоит из обыкновенных акций в количестве 100 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей и равен 100 000 рублей.

На 31.12.2021 года структура Уставного капитала АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК» следующая:

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

Базовая прибыль на акцию за 2021 год составляет 65 529 239,94 руб.

По состоянию на 31.12.2021 уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб., резервный капитал – 15 тыс. руб.

Согласно протоколу годового собрания акционеров от 19.05.2021 года было принято решение о распределении чистой прибыли, полученной по результатам деятельности за 2020 года. Прибыль в сумме 320 811 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2021 года дивиденды выплачены полностью.

Согласно протоколу внеочередного собрания акционеров от 27.08.2021 года было принято решение о распределении части чистой прибыли полученной по результатам деятельности за 1 полугодие 2021 года. Прибыль в сумме 1 213 263 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2021 года имеется задолженность по выплате дивидендов, которая отражена в стр.15208 бухгалтерского баланса.

Согласно протоколу внеочередного собрания акционеров от 18.11.2021 года было принято решение о распределении части чистой прибыли полученной по результатам деятельности за 9 месяцев 2021 года. Прибыль в сумме 1 811 936 тыс. руб. была направлена на выплату дивидендов. По состоянию на 31.12.2021 года имеется задолженность по выплате дивидендов, которая отражена в стр.15208 бухгалтерского баланса.

Чистые активы Общества:

Наименование показателей	2021 год	2020 год	2019 год
Чистые активы	3 527 840	320 926	806 058

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ВТБ (ПАО) БАНК Договор №5004 от 24.04.2020г Кредитное соглашение	1410	2 570 751	962 723	-
ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО № б/н от 19.02.2020 (8%, до 31.12.2024г.)	1410	112 008	30 646	-
Проценты по кредиту	1410	164 211	19 880	-
ИТОГО строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»	1140	2 846 970	1 013 250	-

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. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Незавершенное производство	1420	1 946	1 946	1 946
Основные средства	1420	256	-	-
Прочие расходы	1420	34 826	5 126	-
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	1420	37 027	7 071	1 946

Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные	1450	-	-	5 215 173
ИТОГО строка 1450 «Прочие обязательства»	1450	-	-	5 215 173

Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Краткосрочные займы	15101	-	-	336 000
Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	331

ПИК-КОРПОРАЦИЯ ООО б/н от 19.02.2020 (8%, до 31.12.2024г.)	15103	9 655	796	-
ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»	1510	9 655	796	336 331

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками	15201	29 986	92 999	254 326
Авансы полученные	15202	686 183	607 222	566 136
Расчеты по налогам и сборам	15203	80 038	16 633	33 300
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	12
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	20	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	17 748	35 676	61 919
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15207	4 636 203	22 519 525	9 769 357
Расчеты с учредителями по выплате доходов	15208	3 021 266	-	571 349
Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная	15210	8 499	37 822	14 225
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	8 479 935	23 309 910	11 270 624

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства»

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	1540	33	21	8
Резервы ИДП по плановым расходам	1540	24 800		548 603
Резерв на выплату доли города в натуральном выражении	1540			53 422
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1540	1 964 578	929 163	850 040
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	1 989 411	929 183	1 452 073

4. 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 «ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	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
5	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
6	ООО «КВАРТА. ПЕРВИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ООО»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

7	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
8	ООО «ЛОВИТЕЛ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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».

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлся Гордеев С.Э.

5. Сведения об операциях со связанными сторонами

Наименование связанной стороны, договор, вид операций	Объем операций		Объем операций	
	за 2021 год		за 2020 год	
	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты	Дебетовые обороты	Кредитовые обороты
ПИК СЗ ПАО	328 065	247 114	768 919	566 153
ПИК-Комфорт ООО	25 812	28 608	21 775	24 762
Генеральный Подрядчик № 1 ООО	20 539	22 202	12 418	12 712
Генеральный подрядчик - МСК ООО	10 917 279	7 283 475	12 805 639	13 161 751
ЛОВИТЕЛ ООО	60 380	31 042	-	23 598
ПИК Технологии ООО	1 539	1 674	1 485	1 215
ПИК-Корпорация ООО	1 325 820	4 410 986	2 432 997	1 971 617
ПИК-ИНДУСТРИЯ АО	7 957	10 458	9 290	-
Мортон-PCO ООО	-	18 877	29 877	-
ПИК-БРОКЕР ООО	60 090	65 725	5 010	5 010
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	2 429 037	2 359 709	432 223	383 795

6. Вознаграждения Основного управленческого персонала:

Вид вознаграждения	2021	2020
Заработная плата, тыс. руб.	238	247

7. Информация по сегментам

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

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва

8. Информация об экологической деятельности

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

Деятельность Общества в 2021 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

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

9. 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.

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

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

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

10. Непрерывность деятельности

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. А в случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы;
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2022-23 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считает, что катастрофического спада не будет;
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2022 году. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество 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.

11. 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.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2022-23г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

Генеральный директор
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МОНЕТЧИК»

10 марта 2022 года



А.Э. Дайгородов

Прошито и пронумеровано, скреплено
печатью



52 (пятьдесят два) лист(ов)
Генеральный директор
ООО «ГК «МДА» Дмитриев С.А.