Общество с ограниченной
ответственностью «РусСтройГарант»
ул. Душинская, д. 7, стр. 1
эт. 4, каб. 430, Москва, 111024

ОКПО 17855384 ОГРН 1137746597009
ИНН 7722813791 КПП 772201001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «РусСтройГарант» за 2020 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. ***Полное фирменное наименование:***
Общество с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант»
1.2. ***Сокращённое наименование:***
ООО «РусСтройГарант»
1.3. ***Место нахождения Общества:***
Юридический адрес: 111024, г. Москва, ул, Душинская, д. 7, стр. 1, этаж 4, кабинет 430.
Почтовый адрес: 111024, г. Москва, ул, Душинская, д. 7, стр. 1, этаж 4, кабинет 430.
1.4 Сведения о регистрации:
Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 11.07.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746597009.
Свидетельство Серии 77 № 016117982 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
1.5 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество поставлено на учет:

- в ИФНС № 22 по г.Москова 05.06.2020. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7722813791; Код причины постановки на учет (КПП) 772201001;
- в МИФНС № 17 по Московской области 12.08.2014. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Серия 50 №014195634.Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7722813791; Код причины постановки на учет (КПП) 502701001 по месту нахождения имущества;

1.6 Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

На должность Генерального директора Общества избран Антипов Антон Викторович
1.7 Сведения о главном бухгалтере:

Ведение бухгалтерского учета осуществляет Обслуживающая организация -ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК ПАО на основании Договора возмездного оказания бухгалтерских услуг №Д730465/19 от 24.04.2019
Филиалов и представительств нет.
1.8 Основной вид деятельности:

ПИК

Общество является Застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий). Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1.9 Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.10 Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.11 ***Аудитор компании:*** Аудитор компании: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»
Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7
Тел.: +7 (495) 691-47-34;

2 Акционерный капитал

Уставный капитал общества: ООО «РусСтройГарант» составляет 250 000, 00руб. (Двести пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) и складывается из номинальной стоимости долей участников.
Единственный участником Общества на 31.12.2020 является Акционерное Общество «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»- , доля владения 100%.

3 Учетная политика

Учетная политика предприятия по налоговому и бухгалтерскому учету была утверждена приказом N 1/УП от «31» декабря 2019 года.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность, в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

ПИК

При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

Основные положения Учетной политики и изменения к ней:

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение.

Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с применением автоматизированной системы «1С»

2.12 Денежные средства и эквиваленты.

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

К денежным эквивалентам относятся:

депозиты до востребования и со сроком погашения до 3-х месяцев;

банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;

прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

высоколиквидные финансовые вложения, в том числе договоры займа, заключенные на срок до 3-х месяцев, либо срок возврата по которым на основании условий договора наступает менее чем через 3 месяца после отчетной даты.

Высоколиквидные векселя - это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

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

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

В отчете о движении денежных средств следующие денежные потоки отражаются свернуто:

денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;

поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ_3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

10.3 **Учет поступления и использования инвестируемых средств (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)**

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

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

ПИК

10.4 Расходы по инвестиционной деятельности (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

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

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

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

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

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

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком либо стороной инвестиционного контракта, заключенного с Администрацией, расчет производится на дату подписания Акта о результатах реализации инвестиционного контракта (АРРИК) или Акта о частичных результатах реализации инвестиционного контракта (АЧРРИК).

В случае, если Администрация не подписывает АРРИК/АЧРРИК ввиду наличия разногласий или по организационным причинам, формирование себестоимости по объектам строительства производится на дату принятия решения Обществом с учетом выполнения следующих критериев:

- у Общества имеется достаточная уверенность в том, что АРРИК / АЧРРИК будет подписан в редакции Общества;

- наступили события, согласно которым в учете Общества должна быть признана выручка по таким объектам недвижимости и данная выручка является существенной;

- по объектам строительства, где Общество является Застройщиком и собственником земельного участка, расчет производится на дату разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии обмеров кадастрового инженера, кадастрового паспорта;

- по объектам долевого строительства расчет производится не позднее даты первого передаточного акта в корпусе о передаче объекта долевого строительства участнику.

ПИК

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

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

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

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

- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи и оформление земельного участка в собственность затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства, затраты на проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие затраты на проектно-изыскательские работы, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);
- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на СМР подземной части корпуса, прочие затраты по СМР подземной

части, затраты на монолит 1 этажа, затраты 1 этажа, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на оборудование подземной части корпуса, затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на устройство свайного поля, затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), отделка МОП, затраты на наружное освещение, затраты на отделку квартир, затраты по монтажу дренажа, кронштейнов, корзин, прочие затраты на СМР по благоустройству, затраты по монтажу и стоимости кондиционеров, затраты на устройство декоративных балконов, затраты на оборудование надземной части корпуса, прочие затраты на строительство, затраты на ИТП, затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки), затраты на охрану, затраты на временные здания и сооружения);

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

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

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36 субсчет «Прямые затраты по объектам ИДП» с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

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

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

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

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

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

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

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

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

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

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

проектирование инженерных сетей, затраты на проектирование по выносу сетей, прочие согласованию инженерных. сетей, вознаграждение генподрядчика);

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

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

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

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

10.5.1 Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

ПИК

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, мото-места, апартаменты.

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

ПИК

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».

10.5.2 **Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.7 **НДС с расходов по инвестиционной деятельности**

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

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

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

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

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

8.1. **Введение**

ПБУ_1/2008 4_Настоящий раздел Политики разработан с целью описания порядка признания, оценки и раскрытия в отчетности РСБУ информации в отношении оценочных значений Общества.

8.2. **Нормативная база**

ПБУ_21/2008 1_Учет оценочных значений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ_21/2008.

8.3. **Классификация**

ПБУ_21/2008 2_Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в Обществе, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

ПБУ_21/2008 3_Оценочным значением является:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости МПЗ;
- другие оценочные резервы;
- сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов;
- оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др.

Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

Если какое-то изменение в данных бухгалтерского учета не поддается однозначной классификации в качестве изменения Учетной политики или изменения оценочного

значения, то для целей бухгалтерской отчетности оно признается изменением оценочного значения.

ПБУ_21/2008 3_Общество признает следующие виды резервов:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резерв под обесценение финансовых вложений.

8.4. Принятие к учету

Изменение оценочного значения, за исключением изменения, указанного в п.5 ПБУ_21/2008, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы Общества (перспективно):

- периода, в котором произошло изменение, если такое изменение влияет на показатели бухгалтерской отчетности только данного отчетного периода;
- периода, в котором произошло изменение, и будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность данного отчетного периода и бухгалтерскую отчетность будущих периодов.

Операции по начислению, использованию, восстановлению оценочных резервов отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

8.5. Резерв по сомнительным долгам

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

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией).

Безнадежной задолженностью (нереальной для взыскания) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством РФ обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Резерв создается по сомнительной дебиторской задолженности покупателей и заказчиков, авансам выданным, прочей дебиторской задолженности. Аналитический учет ведется по каждому сомнительному долгу.

Общество не формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности Обществ, входящих в Группу Компаний ПИК.

Утрата контроля над Обществом Группы, в отношении которой возбуждено производство по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ, происходит с момента введения внешнего управления. Соответственно с отчетной даты квартала, в котором введено внешнее управление, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности такого Общества создается в общем порядке.

ПИК

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной (в т.ч. по выданным авансам и по возврату беспроцентного займа) и необходимости создания резерва осуществляется на конец каждого отчетного периода (квартал).

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности непогашения задолженности;
- отсутствие гарантий, предусмотренных договором;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности и т.п.

По сомнительной задолженности, в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности вне зависимости от установленного договором срока ее погашения.

Примерами таких свидетельств являются:

- оспаривание всей или части суммы со стороны должника;
- информация о том, что у дебитора финансовые затруднения (ликвидация, банкротство).

Резерв по безнадежной задолженности создается в размере 100 % независимо от сроков ее возникновения в тот момент, когда стало известно о том, что задолженность безнадежна.

Если до момента формирования отчетности появляется достоверная информация о том, что сомнительная задолженность будет погашена, резерв по такой задолженности не создается вне зависимости от срока, прошедшего с момента неисполнения должником своих обязательств.

Формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам».

При списании невостребованных долгов, ранее признанных Обществом сомнительными, записи производятся по дебету счета 63 в корреспонденции с соответствующими счетами учетов расчетов с покупателями или разными дебиторами и кредиторами.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается Обществом на забалансовом счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течение 5 (пяти) лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

При погашении контрагентом дебиторской задолженности перед Обществом, резерв восстанавливается в сумме оплаты с учетом коэффициента или процента, который применялся при создании резерва.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого резерва должна быть скорректирована на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода. Разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

8.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.

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

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

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

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

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

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

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

Для определения расчетной стоимости акций с целью расчета величины резерва под их обесценение используются показатели бухгалтерского баланса эмитента, составленного на дату не ранее 30 сентября отчетного года Расчетная стоимость долговых ценных бумаг (векселей, облигаций), а также займов, предоставленных другим организациям, определяется путем экспертной оценки предполагаемых будущих потоков денежных средств (с учетом денежных потоков по процентам к получению) либо с использованием других методов, обеспечивающих ее достоверную оценку.

Расчетная стоимость финансовых вложений на отчетную дату определяется следующими способами:

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

вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;

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

8.8. **Раскрытие в отчетности**

ПБУ_21/2008 6_В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по оценочным значениям, указанная в п.6 ПБУ_21/2008.

4. Расшифровки и комментарии к существенным статям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

4.1.Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО «РусСтройГарант» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий).

В 2017 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершенного строительством:

ЖК Люберецкий корп. 2 №RU50-51-7984-2017 от 21.04.2017
ЖК Люберецкий корп. 10 № RU50-51-8852-2017 от 16.08.2017
ЖК Люберецкий корп.11 № RU50-51-8851-2017 от 16.08.2017

В 2018 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершенного строительством:

ЖК Люберецкий корп. 1 № RU50-22-11807-2018 от 26.09.2018
ЖК Люберецкий корп. 2А № RU50-22-10546-2018 от 23.04.2018
ЖК Люберецкий корп. 3 № RU50-22-12572-2018 от 25.12.2018
ЖК Люберецкий корп. 4.1 № RU50-22-12686-2018 от 29.12.2018
ЖК Люберецкий корп. 4.2 № RU50-22-12686-2018 от 29.12.2018

В 2019 году объекты недвижимости в эксплуатацию не вводились.

В 2020 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, завершенного строительством:

ЖК Люберецкий корп. 8.1;8.2 № RU50-22-16649-2020 от 30.09.2020
ЖК Люберецкий корп. 9.1;9.2 № RU50-22-16648-2020 от 30.09.2020

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Доля в общем объеме,%	Показатель за 2019 год	Доля в общем объеме,%

	1 099 570	**100**	**3 776 987**	**100**
Экономия от реализации жилых помещений по ДДУ Дольщикам	580 886	52.8	1 348 984	36
Экономия от реализации нежилых помещений по ДДУ Дольщикам	12 561	1.14	45 492	1,2
Экономия от реализации кладовых помещений по ДДУ Дольщикам	1 684	0.15	4 652	0,12
Экономия от реализации жилых помещений по договорам инвестирования ЖСК На Авиамоторной улице			836 075	22
Выручка от реализации жилых помещений по ДКП Покупателям	460 442	41.87	1 406 377	37
Выручка от реализации не жилых помещений по ДКП Покупателям	13 621	1.24		
Выручка от реализации кладовых помещений по ДКП Покупателям	5 850	0.53	1 159	0,04
Выручка от реализации объектов инфраструктуры по ДКП Покупателям	23 470	2.13		
Выручка от предоставления в аренду земельного участка МО, Люберецкий р-н, г.Люберцы 50:22:0000000:104323 15000 кв.м	986	0.89	948	0,03
Выручка от предоставления в аренду объектов инфраструктуры			863	0,02
Выручка от реализации прочих работ, услуг	70	0.006	132 438	3,5

Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость» Отчета о финансовых результатах

Тыс. руб.

Себестоимость продаж, в т.ч.:	**Показатель за 2020 год**	**Показатель за 2019 год**
	(359 690)	**(1 796 602)**
Себестоимость квартир, реализованных по договорам купли-продажи	(307 439)	(1 585 655)
Себестоимость не жилых помещений, реализованных по договорам купли-продажи	(8 893)	-
Себестоимость кладовых помещений, реализованных по договорам купли-продажи	(4 286)	(844)
Себестоимость объектов инфраструктуры	(11 811)	(126 131)
Убыток от реализации инвестиционного проекта –жилые помещения		(4 919)
Расходы застройщика по договору долевого участия	(27 261)	(79 053)

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс. руб

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	(422 472)	**(173 621)**
Агентское вознаграждение	(143 360)	(43 066)
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	(72 039)	
Расходы на оборудование и содержание офиса продаж,офиса	(1 054)	(1 879)
Амортизация собственных основных средств	(4 664)	
Затраты на эксплуатацию до заселения	(1 372)	(17 668)
Прочие коммунальные услуги	(637)	
Расходы на рекламу		(7 026)
Расходы на оформление права собственности на объекты недвижимости	(2 311)	(19 522)
Затраты на регистрацию ДДУ	(481)	
Расходы на гарантийный ремонт	(194 668)	(84 438)
Расходы на сертификацию и стандартизацию, лицензирование и получение разрешений		(20)
Прочие коммерческие расходы	(1 886)	(2)

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2016 году был заключен агентский договор №РусСтройГарант/ГК-16 от 14.11.2016г. с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости, с учетом дополнительного соглашения к агентскому договору от 01.01.2020г. вознаграждение агента составляет:

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

В 2017 г. введен в эксплуатацию офис продаж на строительной площадке ЖК «Люберецкий», функционирует по настоящее время.

Расходы на оформление права собственности, коммунальные услуги по объектам недвижимости, отражаемые на счете 44.03.02 ежемесячно относятся на расходы на продажу в дебет счета 90.06 «Расходы на продажу» по тем объектам недвижимости, которые были проданы, переданы в отчетном месяце.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	(6 162)	**(3 747)**
Заработная плата и страховые взносы	(675)	(647)
Профессиональные услуги, в том числе:	(4 012)	(2 857)
- услуги оценщиков		*(222)*
- аудиторские и бухгалтерско-финансовые услуги	*(1 876)*	*(1 318)*
- консультационный услуги	*(458)*	-
- юридические услуги	*(1)*	-
- услуги связи и почтово-телеграфные услуги	*(7)*	*(34)*
- информационное обеспечение	*(1 670)*	*(1 283)*
Аренда офисных площадей	(223)	(205)
Налог на имущество	(1 244)	
Прочие расходы	(8)	(38)

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
Проценты к получению стр. 2320	**17 295**	**36 549**
Проценты на остаток по счету	17 295	36 549
Прочие доходы стр. 2340, из них:	**-**	**15 224**
Убытки прошлых лет выявленные в отчетном году		15 215
Прочие доходы		9
Прочие расходы, стр.2350 из них:	**(323 298)**	**(401 314)**
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости (вторичный расчет себестоимости)	(69 495)	(212 954)
Резерв по сомнительным долгам	(159 950)	(120 930)
Штрафы, пени, неустойки	(82 476)	(51 080)
Услуги банка	(507)	(671)
Судебные издержки	(962)	(479)
Демонтаж и ликвидация основных средств		
Гос.пошлина	(96)	(60)
Списание сумм НДС право вычета по которому утрачено	(2 230)	(14 986)
Списание сумм задолженности с истекшим сроком исковой давности нереальной к взысканию	(7 075)	(151)
Гарантийное обслуживание	(398)	
Прочее	(109)	(3)

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 5 243 тыс. руб., с учетом изменения ОНА, ПНА чистая прибыль Общества составила 2 648 тыс. руб., текущий налог на прибыль (19 150) тыс. руб.

4.2 Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Внеоборотные активы

Нематериальные активы

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).

Нематериальных активов на начало отчетного периода у общества не было. В течении отчетного периода нематериальные активы не приобретались, на конец отчетного периода нематериальных активов у Общества нет.

Основные средства

Тыс.руб.

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2020 8 408	На 31.12.2019 13 072	На 31.12.2018 3 915
Офис продаж на строительной площадке «Люберецкий»	992	1 618	3 602
Штаб строительства	-	-	237
Блок-контейнер (прорабская) 6 шт.	-	-	76
Офис заселения г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 10, 5, нж.помещ., площ.168,50 м2	5 138	7 940	-
Информационное ограждение на площадке (баннер, световые буквы)	1 020	2 717	-
Машины и оборудование	457		-
Производственный и хозяйственный инвентарь	801	797	-

В 2017 г. введен в эксплуатацию и оборудован офис продаж на строительной площадке «Люберецкий», который функционирует по настоящее время.

Введены в эксплуатацию штаб строительства и блок-контейнеры –прорабские на строительной площадке объекта, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий).

Отложенные налоговые активы

Тыс.руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	**32 015**	**15 448**	**263**
Отложенные налоговые активы по объектам недвижимости	-	15 448	263
Оценочные обязательства и резервы	25	-	-
Резервы сомнительных долгов	31 990	-	-

Оборотные активы

Запасы

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий), 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»

Тыс.руб.

Запасы (стр.1210)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
	8 476 958	**7 191 173**	**13 119 092**
Незавершенное производство	**311 662**	**271 376**	**9 038**
В том числе:			
Вознагражденние лицензиата (товарный знак)	*57 032*	*49*	-
Амортизация собственных основных средств		*302*	-
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	*107 750*	*250 295*	-
Прочие коммунальные услуги	*1 525*	*2 189*	*1 016*
Расходы на оформление права собственности	*5 281*	*4 909*	*8 022*
Расходы на рекламу не нормируемые		*12 946*	-
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	*124 544*	-	-
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	*881*	-	-
Затраты по регистрации ДДУ	*2 688*	-	-

ПИК

Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	*11 960*	-	-
Прочее	-	*686*	-
Затраты на строительство и проектирование	**6 479 971**	**6 288 224**	**2 504 841**
В том числе:			
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 12, ДОУ на 250 мест		*134 555*	*134 555*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 15.1, Школа 1500 мест	*456 368*	*315 799*	*4 435*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 16	*52 025*	*22 842*	*6 450*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 19	*53 998*	*22 262*	*6 313*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 21	*102 842*	*22 810*	*5 848*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 25, Котельная 90 Гкал/час	*1 555*	*1 555*	*1 553*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 5	*422 187*	*40 067*	*12 043*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 6	*388 376*	*22 062*	*5 659*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 7	*365 135*	*52 724*	*36 707*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8	-	*32 225*	*32 010*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.1	-	*866 237*	*484 911*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.2	-	*957 863*	*451 857*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9	*44 111*	*41 342*	*41 342*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.1	*878 760*	*592 199*	*100 363*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.2	*1 025 938*	*533 298*	*49 813*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, площадка	*646 881*	*1 485 973*	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, сети газоснабжения	*4 833*	*4 833*	*747*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, сети теплоснабжения	*21 190*	*17 677*	*120 444*
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, сети электроснабжения	*22 077*	*25 681*	*22 704*
Внутриплощадочная сеть водоснабжения. 1-я очередь	-	-	*279*

г. Люберцы, ЖК Люберецкий, слаботочные сети	*57 808*	*19 525*	*19 525*
НДС по капитальному строительству	*807 887*	*674 576*	*270 939*
Авансы выданные в т.ч. Техническому заказчику на СМР	*1 128 000*	*402 118*	*696 345*
Готовая продукция и товары для перепродажи	**1 685 325**	**631 168**	**10 605 213**
Расходы будущих периодов	**-**	**405**	**-**

ООО «РусСтройГарант» является застройщиком объекта ИДП, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий). Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Таким образом в качестве затрат на производство выступают расходы на создание объекта строительства

Заключены договоры на выполнение функций технического заказчика:

- с ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО", Договор №2-Люб от 15.08.2018
- с ПАО «Группа Компаний ПИК», Договор N 1-Люб от 01.11.2016 г.,

на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 "Красная горка" (ЖК Люберецкий), передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2020 года.

Раскрытие существенной информации, содержащейся в бухгалтерской отчетности

Сравнительные данные

Изменений вступительного баланса на 01.01.2020г. не производилось.

Согласно учетной политике, принятой Компанией на 2020г., изменился порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов на создание объекта строительства. Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020г. были ретроспективно изменены показатели строк: 1210 «Запасы, 1260 «Прочие оборотные активы» за 2018-2019гг., а именно:

В 2018-2019гг. сумма расходов на создание объекта строительства учитывалась в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В 2020г. сумма расходов на создание объекта строительства в Бухгалтерском балансе отражается в составе запасов по строке 1210 «Запасы».

Данные изменения по статьям баланса представлены в таблице:

Показатель Бухгалтерского баланса (Выписка)	**Код строки**	**Данные на 31.12.2018г.**		
		До изменений в УП, тыс. руб.	**После изменений в УП, тыс. руб.**	**Разница, тыс. руб.**

Запасы	1210	10 605 212	13 119 092	2 513 880
Прочие оборотные активы	1260	2 513 880	-	- 2 513 880
Итого АКТИВ	**1600**	**18 833 557**	**18 833 557**	**-**

Показатель Бухгалтерского баланса (Выписка)	**Код строки**	**Данные на 31.12.2019г.**		
		До изменений в УП, тыс. руб.	**После изменений в УП, тыс. руб.**	**Разница, тыс. руб.**
Запасы	1210	902 949	7 191 173	6 288 224
Прочие оборотные активы	1260	6 290 912	2 688	-6 288 224
Итого АКТИВ	**1600**	**11 506 243**	**11 506 243**	**-**

Дебиторская задолженность

Тыс.руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
	4 004 316	**4 087 918**	**3 991 263**
Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС (стр.12302)	**460 289**	**579 960**	**48 025**
МСК ЭНЕРГО АО	64 100	169 858	45 592
М-Бетон ООО	4 368	3 276	2 184
ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	-	-	133
ТЕРМОТРОН ООО	1 015	1 015	100
ЖКХ ВОДОКАНАЛ+ ООО	-	-	16
Восток-М	23	46	-
ТЕПЛОВАЯ ГЕНЕРАЦИЯ	143 666	158 925	-
ЖСК на Авиамоторной улице	246 840	246 840	-
Прочее	277		
Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС (стр. 12301)	**15 436**	**70 013**	**74 718**
ЭНЕРГОТЕХМОНТАЖ-ХОЛДИНГ ЗАО		-	35 000
ГЕНКО ООО		-	15 641
Мосэнергосбыт ПАО		5 093	6 212
Инвестпроект-Строй ООО		6 000	6 000
Мособлэнерго АО		4 129	4 129
ПИК-Комфорт ООО		779	3 736
ИКЕА ДОМ ООО		795	1 203
НИиПИ градостроительства ГУП МО		640	640

ПИК

ИП Константинов Александр Михайлович		405	408
АВАНГАРД ООО		390	390
ИП Исаенко Александр Евгеньевич		333	333
ТЦ Комус ООО		-	206
Бюро оценки бизнеса ООО		-	150
ИПС ООО		150	150
СтройИнжиниринг ООО		147	148
Эксперт-Аудит ООО	116	116	140
РосКорп ООО	68	-	-
КАПИТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	15 250	15 250	-
ТЕРМОТРОН ООО		35 321	-
Прочие	2	465	232
Переплата по налогам и сборам (стр. 12303)	**3 834**	**16 322**	**80 871**
Налог на прибыль	-	16 322	80 871
Налог на добавленную стоимость	3 834		
Прочая дебиторская задолженность, краткосрочная, с учетом НДС (стр.12307)	**3 526 661**	**3 421 623**	**3 787 649**
Мортон-РСО ООО	3 000 016	3 004 704	3 004 502
ЖИЛСТРОЙЭНЕРГО-М ООО	14 819	24 259	702 916
БРУК ООО	39 020	39 020	39 020
МСК ЭНЕРГО АО	17 908	17 907	17 908
МОСЭНЕРГОСБЫТ	9 713	1 760	-
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл.	4 025	4 664	5 048
М-УПТК ООО		4 959	4 959
БССР ООО	2 827	11 227	4 707
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	40 505	30 516	4 101
НЕВОД ООО	2 240	2 240	2 240
М-Бетон ООО	2 549	1 173	1 173
ФАБРИКА ПРОМЫШЛЕННОЙ ОТДЕЛКИ ООО		438	347
Департамент природопользования и охраны окружающей среды города Москвы		-	250
ИНЖСТРОЙ ООО		164	115
УК ЭВЕРЕСТ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ ООО		10	107
ЗемПроектСтрой АО		-	-
ПОВС застройщиков НКО		-	-

ЖСК На Авиамоторной улице		-	-
Гос.пошлина		-	-
СтройСити	1 086	3 736	-
Расчеты по претензиям		13 915	-
Прочие	391 953	260 931	256
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	**1 904**		

Согласно п.8.5 Учетной политики Общества на 2020 г., формирование резерва по сомнительным долгам отражается по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы», в корреспонденции с кредитом счета 63 «Резервы по сомнительным долгам». В 2020г., признана сомнительной дебиторская задолженность по БРУК ООО. Исходя из требования осмотрительности, Обществом создан резерв, с отнесением сумм резерва на финансовый результат.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана в балансе в нетто - оценке, то есть за вычетом сумм резерва:

Тыс.руб.

МСК ЭНЕРГО АО	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
Дебиторская задолженность	329 569	290 549	169 619
Резерв по сомнительным долгам	(284 096)	(245 076)	(124 146)
Итого, строка 1230 бухгалтерского баланса	**45 473**	**45 473**	**45 473**

Финансовые вложения

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

В 2020 году финансовые вложения к учету не принимались, финансовых вложений у Общества нет.

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**
	1 514 218	**188 283**

Остаток на расчетном счете в том числе:		
40702810206800000909, БАНК ВТБ (ПАО)	10	73 585
40702810206800000912, БАНК ВТБ (ПАО)	331 071	
40702810206800001131, БАНК ВТБ (ПАО)	391 748	
40702810506800000913, БАНК ВТБ (ПАО)	320 500	10 335
40702810506800001200, БАНК ВТБ (ПАО)	1	
40702810606800000910, БАНК ВТБ (ПАО)	3	22
40702810706800000658, БАНК ВТБ (ПАО)	28 828	405
40702810740000001861, ПАО СБЕРБАНК	4 945	4 945
40702810806800000914, БАНК ВТБ (ПАО)	339 627	
40702810806800001133, БАНК ВТБ (ПАО)	11 484	
40702810906800000908, БАНК ВТБ (ПАО)	1	79 984
40702810906800000911, БАНК ВТБ (ПАО)	-	7
42102810806800029315, БАНК ВТБ (ПАО)	86 000	19 000

Прочие оборотные активы

Тыс.руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
	6 609	**2 688**	**-**
НДС по авансам полученным	6 609	2 688	-

Капитал

Согласно Решения единственного участника ООО «РусСтройГарант» №3/19 от 04.12.2019 , в соответствии с п.1 ст.28 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» №14-ФЗ от 08.02.1998 г., часть прибыли, полученной по итогам 2017 финансового года в размере 460 тыс. руб. и прибыль, полученной по итогам 2018 финансового года в размере 491 381 тыс. руб. ,а также прибыль полученной по итогам 9 месяцев 2019 финансового года в размере 1 112 023 тыс.руб. распределена в качестве дивидендов всего в сумме 1 603 864 тыс. руб. единственному участнику Общества – Акционерное общество «Первая ипотечная Компания-Регион».

На 31.12.2020 по Решению №3/19 от 04.12.2019 дивиденды выплачены в размере 535 000 тыс.руб. остаток к выплате составил 1 068 864 тыс.руб.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

Долгосрочные обязательства

Кредиторская задолженность «Прочие обязательства»

ПИК

Тыс. руб.

Прочие обязательства, в том числе стр.(1450):	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	3 863 683	**2 466 148**	**4 793 901**
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам (стр.14501):	**2 663 683**	**791 105**	**2 232 542**
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 3		-	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.1		-	1 026 700
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.2		-	1 205 842
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 16	65 032	65 032	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 19	76 515	65 032	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 21	662 658	61 754	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 5		279 472	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 6	1 066 646	177 676	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 7	792 832	142 139	-
Авансы полученные по инвестиционным договорам (стр.14502)	**1 200 000**	**1 675 043**	**2 561 359**
ГП-МФС ООО, Договор №б/н от 30.06.2018; г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 7	-	-	1 609 000
ПАО «Группа компаний ПИК», договор инвестирования № 217-03/17 от 14.03.2017 г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корпус 7	-	-	792 000
Рассвет ООО Договор инвестирования N Л-Р/2015 (217-0515-06/15) от 15.05.2015 г. Люберцы, ЖК Люберецкий, площадка	-	66 043	160 359
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО, Дог.№б/н от 30.06.2018-с инвесторами по объектам инфраструктуры(корп.7)	-	1 609 000	
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО,Дог.№б/н от 06.08.2020-с инвесторами по объектам инфраструктуры(корп.16,19)	1 200 000		
		-	

Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность

Тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	9 846 087	**8 822 787**	**12 793 515**

ПИК

Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС (стр.15201)	**194 540**	**187 483**	**1 395 939**
ПАО «Группа компаний ПИК»	157 781	127 169	814 497
ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО»	4 549	16 458	572 464
ТЕРМОТРОН ООО	7 410	8 965	5 481
Мортон-РСО ООО	1 502	1 502	1 502
РУБЕТЕК РУС ООО	-	-	718
Центр развития «Мортон» ООО	-	-	508
ПИК-Комфорт ООО	-	814	282
МСК ЭНЕРГО АО	20 277	234	215
ПИК-Регион АО	220	220	180
ЗемПроектСтрой АО	474	-	-
ЦНС ООО	-	184	-
ГрадИнвест ООО	-	1 893	-
ПИК-ТЕХНОЛОГИИ ООО	135	405	-
Прочие	2 192	29 639	82
Расчеты с персоналом по оплате труда (стр.15205)	**-**	**19**	**18**
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению 15204)	**12**	**12**	**12**
Расчеты по налогам и сборам (стр.15203)	**21 878**	**12 429**	**4 490**
НДФЛ		5	5
НДС	360	6 455	86
Налог на землю	18 260	5 897	4 388
Налог на имущество	430	69	11
Налог на прибыль	2 828	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками(стр.15202)	**585 761**	**358 098**	**887 484**
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 1	113 204	277 575	833 694
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 2	-	4 764	5673
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 2А	5 086	9 589	8 604
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 10	5 748	-	17 670
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 11	7 966	-	21 843
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 3	4 858	4 858	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.1	31 528	17 433	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.2	22 227	43 879	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.1	20 979	-	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.2	142 219	-	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.1	85 613	-	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.2	146 333	-	-
Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочная (стр.15213)	**66 043**	**-**	**32 368**

ЖСК На Авиамоторной улице	66 043	-	32 368
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочные, в т. ч. по объектам (стр.15211):	**7 894 756**	**6 421 795**	**9 083 493**
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 1	53	29 963	4 083 233
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 2А	69	-	54 191
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 3	222	43 390	2 811 784
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 10	135	-	6 827
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 11	110	-	5 920
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.1	75	15 322	1 062 971
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.2	103	8 053	1 058 567
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 5	1 198 705	-	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.1	560 858	1 597 909	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 8.2	1 499 875	2 017 054	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.1	2 065 714	1 267 095	-
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 9.2	2 568 837	1 443 009	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (стр. 15209)	**14 233**	**239 087**	**790**
СтройСистемы ООО		-	416
СК-Мир ООО	9	9	177
ГАРАНТ ООО	89	89	89
ЦНС ООО	146	251	30
МПК ОТКРЫТИЕ	608	-	-
Расчеты по претензиям		211	-
Прочие		238 527	78
Задолженность перед участниками по выплате доходов (стр.15212)	**1 068 864**	**1 603 864**	**1 388 920**

Оценочные обязательства

Тыс.руб.

Оценочные обязательства (строка 1540)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
	279 234	**166 441**	**754 050**
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	128	78	55
Резерв на создание объектов социально-культурной инфраструктуры, в том числе по объектам:	-	81 925	98 758
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 13, пристройка к школе на 650 мест	-	40 309	40 309

г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 20, Поликлиника на 300 пос/см.	-	15 273	22 401
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 15.2, ДОУ 350 мест	-	3 941	20 744
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 14, ДОУ на 300 мест	-	22 401	15 274
Резерв по плановым расходам на реализацию ИДП	-	-	655 237
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, площадка	-	-	314 547
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 3	-	-	195 219
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.2	-	-	61 531
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 4.1	-	-	57 304
г. Люберцы, ЖК Люберецкий, корп. 1	-	-	26 633
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	279 106	84 438	-

5. Операции в иностранной валюте

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

6. Неденежные операции.

В 2020 году ООО «РусСтройГарант» не осуществлял неденежные операции.

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

Отложенные налоговые активы(строка 1180)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
ОНА по плановым расходам на ИДП	-	15 488	263
Резервы сомнительных долгов	31 990	-	-
Оценочные обязательства и резервы	26	-	-
Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	**На 31.12.2020**	**На 31.12.2019**	**На 31.12.2018**
	4	**-**	**-**
ОНО по основным средствам	4	-	-

8. 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	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания - Регион»	лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Общества*(Участник общества 100%)*	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Антипов Антон Викторович	Физическое лицо является единоличным исполнительным органом	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ПАО «Группа Компаний ПИК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-РСО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	АО «МСК Энергосеть»	Лицо, принадлежащее к той Зруппе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	Общество с ограниченной ответственностью «Мортон-Инвест»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
7	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

9. Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям	Объем операций за 2020 год	Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям	Условия / сроки расчетов

ПИК

		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «Группа Компаний ПИК» (агентский договор, привлечение участников долевого строительства)	-	101 908	309 949	302 513		94 472	безналичные/ кратко срочная
2	ПАО «Группа Компаний ПИК» (финансирование Технического Заказчика)	-	21 997	193 165	172 239		1 071	безналичные/ кратко срочная
3	ПАО «Группа Компаний ПИК» (вознаграждение Технического заказчика)	-	398	425	27	-	-	безналичные/ кратко срочная
4	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор на право пользования товарным знаком)	-	24	36 400	72 648		61 056	безналичные/ кратко срочная
5	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор хранения документов)	-	2		2		4	безналичные/ кратко срочная
6	ПАО «Группа Компаний ПИК» (договор оказания бух.услуг)	-	450		1 800		2 250	
7	АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (договор оказания бух.услуг)	-	220	-	-	-	220	безналичные/ кратко срочная
8	АО «МСК Энергосеть» (договор купли-продажи)	45 226	-	-	-	45 226	-	безналичные/ кратко

								срочная
9	АО «МСК Энергосеть» (договор цессии)	17 908	-	-	-	17 908	-	безналичные/ кратко срочная
10	АО «МСК Энергосеть» (аренды)	270	-	83	-	353	-	безналичные/ кратко срочная
11	ООО «Мортон-РСО» (договор купли-продажи)	-	1 502	-	-	-	1 502	безналичные/ кратко срочная
12	ООО «Мортон-РСО» (соглашение о компенсации э/энергии)	8 583	-	-	-	8 583	-	безналичные/ кратко срочная
13	ООО «Мортон-РСО» (договор цессии)	2 996 121	-	-	4 620	2 991 501	-	безналичные/ кратко срочная
14	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» (финансирование Технического Заказчика)	402 119	-	6 837 051	6 217 864	1 021 306	-	безналичные/ кратко срочная
15	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО» (вознаграждение Технического заказчика)	-	16 458	23 680	11 771	-	4 549	безналичные/ кратко срочная

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

Общество входит в состав ПАО «Группа Компаний ПИК». Более чем 25% акций ПАО «Группа Компаний ПИК» владеет Гордеев Сергей Эдуардович, он является бенефициарным владельцем общества.

10. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год:

Тыс.руб.

Виды операций	*Краткосрочные вознаграждения*
Вознаграждение управленческого персонала	480

11. Планы будущей деятельности

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

12. Условные факты хозяйственной деятельности

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

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

13. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2020 году в ООО «РусСтройГарант» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

14. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2020 и дату подготовки отчетности – нет.

15. 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.

ПИК

16. Контролируемые сделки

В 2020 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Крупные сделки

В 2020 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

18. Государственная помощь

В 2020 году Общество государственную помощь из бюджета не получало, фактов нецелевого использования бюджетных средств допущено не было.

19. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2020 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №ИНВ-1 от 30.12.2020 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

20. Информация о выданных и полученных обеспечениях.

За период 2020 г. Общество не выдавало и не получало никакие обеспечения обязательств и платежей.

21. События после отчетной даты

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

22. О непрерывности деятельности

Общество не имеет намерение прекратить свою деятельность в течении 12 месяцев после окончания отчетного года.

В 2020 году продолжается передача участникам долевого строительства и покупателям объектов недвижимости по сданным корпусам, а также ожидается завершение строительства ряда корпусов, находящихся в активной стадии, получение разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и передача объектов недвижимости участникам долевого строительства в сроки, предусмотренные договорами участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

23. Информация о деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ

В отчетном году деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ а также - природоохранные мероприятия не выполнялись.

24. Информация о влиянии Пандемии коронавируса на финансовое состояние Общества

В отчетном году Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

Внутренний контроль, учетные и необходимые контрольные действия– визирование документов, инвентаризация, сверки осуществлялись специализированной организацией на договорных началах.

Генеральный директор **Антипов А.В.**

17 марта 2021 года