



Акционерное общество
«Специализированный застройщик
«СУИхолдинг»
Известковый пер., д. 7, стр. 2
офис э/пом 1/1-5-1, Москва, 109004

ОКПО 45405533 ОГРН 1027700104410
ИНН 7715152910 КПП 770901001

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО «Специализированный застройщик «СУИхолдинг» за 2021 год

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «СУИхолдинг»

1.2. Сокращённое наименование:

АО «Специализированный застройщик «СУИхолдинг»

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 109004, Москва г, Известковый пер, д. № 7, стр. 2, ОФИС Э/ПОМ 1/1-5-1

Почтовый адрес: 109004, Москва г, Известковый пер, д. № 7, стр. 2, ОФИС Э/ПОМ 1/1-5-1

1.4. Свидетельство о регистрации:

№ 656/002 от 12 ноября 1996 года выдано Московской регистрационной палатой.

1.5. Сведения о постановке на учет в налоговом органе:

Свидетельство от 28 февраля 2015 года ГРН записи в ЕГРЮЛ 6177746955985

1.6. Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена за основным государственным номером 1027700104410

1.7. Сведения об реорганизации

Реорганизации Общества в 2021 году не было.

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

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Общества.

На основании Решения от 28.02.2018г. на должность Генерального директора с 01.03.2018г. до 28.02.2021г. избран Максинский Александр Сергеевич.

На основании Протокола 22.02.2021г. на должность Генерального директора с 01.03.2021г. до 29.02.2024г. избран Максинский Александр Сергеевич.

1.9. Сведения о главном бухгалтере:

Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляет ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» на основании договора Д729633/19 от 24.04.2019 г

1.10. Филиалов (представительств) и обособленных подразделений Общество не имеет.

1.11. Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Москва, ул. Ясенева, вл. 14.

1.12. Среднегодовая численность работников за 2021 год составила 2 человека, за 2020 год – 2 человек.

1.13. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

1.14. Бухгалтерская отчетность организации составлена в тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности.

1.15. Аудитор компании: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» ИНН 7714176877

1.16. В 2021 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов

1.17. 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. Акционерный капитал

Уставный капитал общества: АО «Специализированный застройщик «СУИхолдинг» состоит из обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) штук номинальной стоимостью 0,20 рубля (0 рублей 20 копеек) и равен 110 000,00 рублей (Сто десять тысяч рублей 00 копеек). Оплачен полностью.

На 31.12.2021 структура Уставного капитала АО «Специализированный застройщик «СУИхолдинг» представлена следующая:

ПАО «ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	1 акция	0,0002%
ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ»	549 999 акций	99,9998%
Итого:	550 000 акций	100,0000%

Базовая прибыль на 1 акцию за 2021 год составляет 5 458,94 руб.

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, равно 550 000.

3. Учетная политика

Начиная с 01.01.2021г. действует Учетная политика, утвержденная приказом № 7 от «30» декабря 2020 года. Учетная политика в новой редакции утверждена в связи с введением с 01.01.2021 г. нового ФСБУ 5/2019 «Запасы», последствия изменения Учетной политики в бухгалтерской отчетности отражает перспективно.

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.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции АО «Специализированный застройщик «СУИхолдинг».

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

3.1. Организация учетной работы.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета 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

3.2. 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.

3.3. Формы первичных учетных документов.

Каждый факт хозяйственной жизни Общества подлежит оформлению первичным учетным документом.

Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются:

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

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

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

Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя Общества.

3.4. Формы регистров бухгалтерского учета.

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

Обязательными реквизитами регистра бухгалтерского учета являются:

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

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе.

3.5. Организация документооборота.

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

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

3.6. Инвентаризация имущества и обязательств.

Организация проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

3.7. 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.

3.8. 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»).

3.9. 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).

3.10. 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 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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).

В состав запасов Общества включаются:

- А) сырье и материалы;
- Б) инструменты, инвентарь;
- В) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- Г) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Фактическая себестоимость запасов А) – В) определяется в порядке, предусмотренном п. 9-16 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

Фактическая себестоимость объектов недвижимого имущества при создании для продажи в ходе обычной деятельности (формирование себестоимости объектов ИДП) складывается из прямых затрат по созданию отдельных объектов и косвенных затрат, относящихся к строительству всех объектов по данному 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 I этажа;
- затраты I 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;
- затраты на временные дороги;
- земельный налог;
- Проценты по целевым кредитам и займам;
- Прочие затраты на строительство, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

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);
- расходы по уплате процентов за пользование заемными средствами, использованными для финансирования строительства объектов ИДП;
- 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 (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.

При отражении стоимости данного вида запасов в отчетности помимо себестоимости незавершенного строительства объектов ИДП в стоимость запасов включается остаток по счету учета НДС, предъявленный поставщиками работ/услуг по созданию ИДП, а также авансы, предварительная оплата, задаток, уплаченные сторонним организациям в связи с созданием данного вида запасов.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Порядок учета поступления и использования вложения инвестируемых средств в инвестиционные проекты (Застройщик, Инвесторы, Соинвесторы)

Если для финансирования строительства объекта недвижимости Организация привлекает денежные средства граждан, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, Организация руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 аналитика «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с техническим заказчиком и на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», аналитический учет организуется по каждому

контрагенту, договору и объекту ИДП по расчетам с прочими поставщиками и подрядчиками по строительству объекта инвестиционно-девелоперского проекта.

Финансовый результат от выполнения функций Застройщика рассчитывается по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

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

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

НДС по поступившим расходам на возведение объектов ИДП относится на счет 19.36 «НДС затрат по ИДП» 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.

3.17. Формирование стоимости объектов ИДП

3.17.1. Расчет стоимости объектов ИДП

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

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

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

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки,

микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

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

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

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

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

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

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

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

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

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

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

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

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

3.17.2. Вторичный расчет стоимости объектов недвижимости

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

- расходы по объектам недвижимости, которые на дату вторичного расчета не переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства относятся на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по указанным расходам по жилым объектам недвижимости относится на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ». НДС по нежилым объектам недвижимости, гаражам, кладовкам, 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.

3.17.3. 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.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ). Расходы, не связанные со строительством объекта ДДУ, относятся на уменьшение вознаграждения застройщика согласно п.12.1 настоящей УП

- 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.

3.18. 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

3.19. 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):

$$I = D \times CZ$$

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

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

$$H = I_{пм} - От$$

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

$$P_{св} = P_{сви} - P_{свн}$$

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

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

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

$$P_{сви} = I * T_{св}$$

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

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

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.

3.20. Оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт

3.20.1. Общие положения

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

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

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

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

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

3.20.2. 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).

3.20.3. Использование оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

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

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

3.20.4. Прекращение обязательств на гарантийный ремонт и обслуживание

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

3.20.5. Инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и обслуживание

Перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности проводится инвентаризация оценочного обязательства на гарантийный ремонт и гарантийное

обслуживание, в ходе которой проверяется правильность создания оценочного обязательства, расчета зарезервированных сумм и фактически произведенных расходов, под которые сформировано оценочное обязательство.

В ходе инвентаризации:

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

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

3.21. Оценочные обязательства по объектам ИДП

3.21.1. 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.

3.21.2. 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.

3.22. 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

3.23. 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.

Расходы по обычным видам деятельности группируются по следующим элементам:

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

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

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

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

44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»;

44.03 «Инвестиционные издержки по ОН»;

44.04 «Инвестиционные издержки по ИДП».

Аналитический учет по счету 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» ведется по видам и статьям расходов:

- на выплату заработной платы и т.п.;
- на представительские расходы;
- на социальную рекламу.
- другие аналогичные по назначению расходы общего назначения, относящиеся ко всем видам деятельности Общества.

Расходы списываются ежемесячно со счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют себестоимость готовой продукции или услуг Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.04 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика на счет 90.02.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

На субсчете 44.03 аналитика «Издержки обращения по инвестиционной деятельности по ОН» учитываются расходы, относящиеся к конкретным объектам недвижимости:

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

Со счета 44.03 аналитика «Инвестиционные издержки по ОН», расходы подлежат списанию в момент начала признания выручки по Объекту недвижимости (доходам от реализации объектов недвижимости).

На субсчете 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» учитываются:

- расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости (агентское вознаграждение, рекламные расходы по ИДП 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 по офисам продаж;
- иные расходы по продаже.

Со счета 44.04 аналитика «Инвестиционные издержки по ИДП» расходы подлежат списанию с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ на счет 90.02.

В бухгалтерской отчетности Инвестиционные издержки по ИДП отражаются по строке «Незавершенное производство».

В Учетную политику на 2021 год внесены изменения в связи с применением нового стандарта ФСБУ 5/2019, в течение 2021 года в Учетную политику изменений не вносилось.

В учетную политику Общества на 2022 г. будут внесены изменения в связи с введением в действие ряда новых стандартов бухгалтерского учета. Намечено перспективное отражение введения этих стандартов в отчетности.

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).

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

4.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

АО «Специализированный застройщик «СУИХолдинг» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Москва, ул. Ясеневая, вл. 14.

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	2110	3 118 913	1 369 791
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия – нежилые помещения	2110	206 211	196 543
Выручка от реализации квартир	2110	3 666 428	3 057 868
Выручка от реализации нежилых помещений	2110	270 519	146 172
Выручка от реализации объектов инфраструктуры	2110	80	226 641
Выручка от реализации прочих работ и услуг	2110	328	85
Итого строк выручка	2110	7 262 479	4 997 099

Затраты на производство (Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж», строки 2210 «Коммерческие расходы», строки 2220 «Управленческие расходы») Отчета о финансовых результатах (в тыс. руб.)

Наименование показателя	2021 г.	2020 г
Материальные затраты	1 834 587	1 961 711
Расходы на оплату труда	621	615
Отчисления на социальное страхование	187	186
Амортизация	3 871	3 092
Прочие затраты	1 223 223	705 994
ИТОГО расходы по обычным видам деятельности:	3062489	2 671 600

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Проценты на остаток по счету	2320	14 693	45 559
Проценты по договору займа	2320	16 544	
ИТОГО строка 2320 «Проценты к получению»	2320	31 237	45 559

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	2340	-	49 174
Штрафы, пени, неустойки	2340	503	
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2340	1 852	
Прочие доходы	2340	183	
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	2340	2 538	49 174

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

Наименование показателя	Строка	2021 г.	2020 г.
Благотворительная, спонсорская и шефская помощь	2350	348 668	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	2350	963	832
Расходы Застройщика по проданным объектам недвижимости	2350	43 162	2 781
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	2350	61	259
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	2350	281	730
Инвентаризация резервов ИДП	2350	13	-
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	2350	4 259	-
Судебные издержки	2350	29 269	1 769
Резерв по сомнительным долгам	2350	5 237	-
Штрафы, пени, неустойки	2350	276	16
Прочие расходы	2350	1	-
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	2350	432 189	6 387

Информация по расчетам по налогу на прибыль

Налог на прибыль за 2021 год составил 667 124 тыс. руб., за 2020 – 532 171 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2020 год составил (94 005) тыс. руб., отложенный налог на прибыль за 2020 год составил 49 495 тыс. руб.

По итогам отчетного года Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 3 801 576 тыс. руб., с учетом налога чистая прибыль Общества составила 3 002 413 тыс. руб.

4.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

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

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Здания и сооружения	1150	6 225	9 609	11 069
Машины и оборудование (кроме офисного)	1150	337	511	683
Производственный и хозяйственный инвентарь	1150	280	462	653
Другие виды основных средств	1150	103	234	372
ИТОГО строка 1150 «Основные средства»	1150	6 945	10 816	12 777

Движение основных средств за 2021 год, в тыс. руб.:

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания и сооружения	16 677	7 068	9 609	0	3 384	0	0	16 677	10 452	6 225
Машины и оборудование (кроме офисного)	879	369	511	-	173	-	-	879	542	337
Производственный и хозяйственный инвентарь	861	399	462	-	182	170	170	691	412	280
Другие виды основных средств	545	311	234	0	131	332	332	213	110	103
Итого	18 963	8 147	10 816	0	3 871	502	502	18 460	11 516	6 945

Основные средства, полученные в аренду.

Арендодатель	Договор	Полученные объекты	Стоимость, тыс. руб.
ИП Зайцев Аркадий Рафаилович	Договор аренды № № 18/2021 от 26.06.2021	Офисное помещение 19,8 кв.м. по адресу: Москва, Известковый пер-к, д. 7, стр. 2, офис 1, помещ. 1-5-1	270
Управление федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	Договор № 141/3/А3-62 от 20.08.2014	Земельный участок 77:05:0011008:1404 по адресу: г. Москва, ул. Ясеневая (171 077 кв.м.)	452 153

Расшифровка строки 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Вид активов	Строка	Ставка, %	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ПИК-ИНВЕСТИПРОЕКТ Договор займа №б/н от 09.04.2021	1170	4,25	600 000	-	-
ИТОГО строка 1170 «Финансовые вложения»	1170		600 000	-	-

Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Основные средства	1180	94	14	
Оценочные обязательства и резервы	1180	7	8	7
Плановые расходы ИДП	1180	-	95 126	45 646
Резервы сомнительных долгов	1180	3 986	2 938	2 938
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	1180	4 087	98 086	48 591

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

Виды активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	-	64	-
Незавершенное производство	12102	21 895	474 617	358 956
Затраты на строительство и проектирование, в том числе	12103	928 291	3 533 139	6 930 211
- <i>затраты на проектирование и строительство</i>	12103	525 137	139 650	3 696 713
- <i>НДС с расходов на проектирование и строительство</i>	12103	104 463	27 457	699 337
- <i>авансы поставщикам и подрядчикам ИДП</i>	12103	298 691	3 366 032	2 534 161
Готовая продукция и товары для перепродажи	12105	325 761	5 292 449	2 048 450
ИТОГО строка 1210 «Запасы»	1210	1 275 947	9 300 269	9 337 616

С ООО «ГП-МСК» заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика: договор № МСК Ясенева от 15.08.2018 года на производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство по объекту: Москва, ул. Ясенева, вл. 14, 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 по объекту: Москва, ул. Ясенева, вл. 14, Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе показателя «Запасы» по статье «Затраты на производство» строки 12103.

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

Вид задолженности	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Авансы выданные	12301	23	5 269	87
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	29 700	69	5
Расчеты по налогам и сборам	12303	183 369	616	595
Расчеты по социальному страхованию	12304	26	26	26
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т.ч.:	12305	1 874 564	1 920 139	2 302 663
- <i>по договорам цессии</i>	12305	1 830 613	1 830 613	2 300 000
- <i>по государственной пошлине</i>	12305	2 844	2 714	2 241
- <i>по претензиям, предъявленным контрагентам</i>	12305	26 504	2 156	354

- с разными дебиторами и кредиторами	12305	14 603	84 655	68
Расчеты по ДДУ	12306	323	273	44
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12307	12 055	-	-
ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»	1230	2 100 060	1 926 392	2 303 420

Сведения о дебиторской задолженности отражены с учетом начисленного по состоянию на 31.12.2021 резерва по сомнительным долгам в размере 11 787 тыс. руб.

21.11.2019 года между Обществом и ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК» подписано соглашение о расторжении договора на выполнение функций Технического Заказчика от 18.10.2016 года, по соглашению № ЯСН-02-2019 от 21.11.2019 года, с согласия Общества (Кредитора), обязательство по возврату полученного финансирования в размере 2 300 000 тыс. руб. переводится с ПАО «ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК» (Должник) на ООО «ПИК-Инвестпроект» (Новый должник), на дату составления отчетности задолженность составляет 1 830 613 тыс. руб..

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

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Денежные средства на расчетных счетах	1250	123 692	542 899	593 257
Денежные средства на депозитных счетах	1250	1	1 177 001	63 000
ИТОГО строка 1250 «Денежные средства»	1250	123 693	1 719 900	656 257

Расшифровка строки 1260 «Прочие оборотные активы»

Вид активов	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
НДС с авансов полученных	1260	3 392	12 984	10 018
РБП	1260	12	11	405
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1260	3 404	12 995	10 423

Капитал

По состоянию на 31.12.2021 уставный капитал Общества составляет 110 тыс. руб., добавочный капитал - 48 102 тыс. руб., резервный капитал – 6 тыс. руб.

Чистые активы Общества:

Наименование показателей	2021 год	2020 год	2019 год
Чистые активы	68 700	48 513	1 091 164

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

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Расчеты с поставщиками	15201	26 538	98 047	171 072
Авансы полученные	15202	215 233	927 883	361 334
Налог на доходы (прибыль) организаций	15203	294	514 568	295 038
Расчеты социальному страхованию и обеспечению	15204	15	18	15
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	102	102	102
Расчеты с подотчетными лицами	15206		10	10
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	163 551	174 312	291 036
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15208	4 817	8 032 188	9 303 928
Расчеты с учредителями по выплате дивидендов	15209	2 086 534	1 904 229	-

Расчеты по договорам с инвесторами, краткосрочая	15210	273 365	192 600	200 000
ИТОГО строка 1520 «Кредиторская задолженность»	1520	2 770 449	11 843 957	10 622 535

Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Вид обязательств	Строка	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	15401	34	42	34
Резервы ИДП по плановым расходам	15402	-	475 631	228 231
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	15403	1 291 138	700 315	306 905
ИТОГО строка 1540 «Оценочные обязательства»	1540	1 291 172	1 175 988	535 170

5. Инвентаризация

На конец года проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств: расчетов с контрагентами, расчетов по налогам и сборам, расчетов по социальному страхованию и обеспечению, денежных средств на расчетных счетах организации, незавершенного строительства.

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

На основании Приказа №ИНВ-1 от 24.12.2021г. проведена инвентаризация по состоянию на 31.12.2021г. Расхождений между данными бухгалтерского учета и фактическим наличием активов и обязательств не выявлено.

6. Операции в иностранной валюте

В 2021 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

7. Неденежные операции.

В 2021 году не осуществлял неденежные операции.

8. Информация по расчетам по налогу на прибыль

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

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

Также в отчетном периоде производилось уменьшение временных разниц, возникших в прошлых отчетных периодах, повлекшее корректирование условного расхода по налогу на

прибыль отчетного периода в части уменьшения временных разниц по ранее созданным резервам по плановым расходам по ИДП, резервам по отпускам

Налог на прибыль за 2021 год составил 667 124 тыс.руб.

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

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

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

Участники (доля участия, степень контроля) - доли в уставном капитале

ПАО «ПИК – СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	1 акция	0,0002%
ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ»	549 999 акций	99,9998%
Итого:	550 000 акций	100,0000%

Организация, осуществляющая контроль или оказывающее значительное влияние на Общество, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников - ПАО «ПИК СЗ», оказание Обществу услуг по бухгалтерскому обслуживанию, по предоставлению права использования Товарного знака по Лицензионному договору, агентские услуги.

Сестринские организации, степень существенности сестринской организации:

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» на 100 % принадлежит ПАО «ПИК СЗ» (ОГРН 1027739137084).

59,33% уставного капитала ПАО «ПИК СЗ» косвенно (через третьих лиц) принадлежат Гордееву Сергею Эдуардовичу.

Участие Общества в других организациях - нет

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, начисленные вознаграждения:

- краткосрочные вознаграждения - оплата труда: за 2021 год - 510 тыс. руб., за 2020 - 481 тыс. руб.

- долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

Сведения о начислении и выплате дивидендов

В 2019-2021 годах Обществом были начислены дивиденды в соответствии с решениями единственного участника:

Дата решения	Период выплаты	Сумма, тыс. руб.
--------------	----------------	------------------

09.04.2020	2019 год	1 000 000
03.08.2020	2018 год	5 746
	2019 год	37 154
25.12.2020	2020 год	20 000
	2019 год	46
02.06.2021	2020 год	1 904 184
	2021 год	1 449 697
30.08.2021	2020 год	294
	2021 год	1 243 902
15.11.2021	2021 год	288 332
ИТОГО		5 949 355

По состоянию на 31.12.2021 года имеется задолженность по выплате дивидендов в размере 2 086 534 тыс.руб., которая отражена в стр.15209 бухгалтерского баланса.

Сведения об операциях со связанными сторонами

тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны	Объем операций за		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2020		Объем операций за		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2021		Условия / сроки расчетов
		2020 г.		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	2021 г.		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
Виды операций	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Дебетовые операции			Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса			Расчеты в пассиве баланса
1	ООО «ГП-МСК» (договор соинвестирования)	161 000	-	-	39 000	-	-	-	39 000	безналичные/ кратко срочная
2	ООО «ГП-МСК» (финансирование Технического Заказчика)	7 268 792	6 291 615	2 938 546	-	3 525 099	6 343 543	120 102	-	безналичные/ кратко срочная
3	ООО «ГП-МСК» (вознаграждение Технического заказчика)	37 928	28 787	-	3 447	30 065	26 618	-	-	безналичные/ кратко срочная
4	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (агентский договор, привлечение приобретателей)	469 644	429 166	-	72 555	163 464	102 088	-	11 179	безналичные/ кратко срочная

5	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (финансирование Технического Заказчика)	432	82 345	-	11 342	14 229	2 887	-	-	безналичные/краткосрочная
6	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (вознаграждение Технического заказчика)	7	7	-	-	-	-	-	-	безналичные/краткосрочная
7	ПАО «ПИК-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (оказание услуг)	90 566	87 139	-	21 077	48 823	30 573	-	2 827	безналичные/краткосрочная
8	ООО «ПИК-Комфорт» (договор управления МКД)	20 010	20 112	-	85	33 959	37 548	-	3 674	безналичные/краткосрочная
9	ООО «ПИК-Комфорт» (договор аренды)	-	-	-	15	-	72	-	87	безналичные/краткосрочная
10	ООО «ПИК ТЕХНОЛОГИИ» (оказание услуг)	1 755	1 215	-	135	1 404	1 674	-	405	безналичные/краткосрочная

11	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор займа)		-	-	-	887 717	275 662	612 055	-	безналичные/краткосрочная
12	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договора участия в долевом строительстве)	633 620	350 432	-	151 260	-	-	-	151 260	безналичные/краткосрочная
13	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (Договор уступки прав требования долга)	-	469 387	1 830 613	-	-	-	1 830 613	-	безналичные/краткосрочная
14	АО «ПИК-ИНДУСТРИЯ» (соглашение о компенсации затрат на электроэнергию)	1 874	1 874	-	-	419	419	-	-	безналичные/краткосрочная
15	ООО «ИНЖСТРОЙ-ИННОВАЦИИ» (соглашение о компенсации затрат на электроэнергию)	379	-	379	-	805	1184	-	-	безналичные/краткосрочная
16	ООО «ПИК-БРОКЕР» (оплата от физ.лиц)	25 837	25 837	-	-	47 466	47 466	-	-	безналичные/краткосрочная

10. Обеспечения обязательств полученные и выданные

На конец отчетного периода обязательства - полученные в Обществе отсутствуют.

На конец отчетного периода обязательства - выданные в Обществе отсутствуют.

11. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность на 31.12.2021 года и дату подготовки отчетности – нет.

12. Контролируемые сделки

Сделки, признаваемые контролируемые, в 2021 году Обществом не заключались.

13. Государственная помощь

Государственная помощь не предоставлялась.

14. 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

15. 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.

16. События после отчетной даты

24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции, вызвавшее изменение геополитической обстановки в России и за рубежом.

В 2022-2023 гг. в связи с увеличением ставок по заёмным средствам ожидается сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Ожидается также незначительное снижение объемов продаж недвижимости. Логистика существенно не изменится, так как не зависит от зарубежных поставок или рынков сбыта.

Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Непрерывность деятельности».

Других событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2022 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

17. Непрерывность деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «СУИХолдинг» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В 2021 году Общество ввело в эксплуатацию несколько корпусов. В 2022 году Общество продолжит строительство жилого квартала «Ясенева, 14». Изменения основного вида деятельности Общество не планирует.

По состоянию на 31.12.2021 г. чистые активы Общества составили 68 700 тыс. руб., что на 68 590 тыс. руб. выше уставного капитала.

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.

18. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержания его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Генеральный директор

11 марта 2022 года



А.С. Максинский