

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**за 2021 год по ООО "Специализированный застройщик "Магистральная-25"**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ**

**1.1.** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Магистральная-25»

- ОГРН 5147746204205

- ИНН/КПП 7714947537 / 770501001

Юридический адрес Организации (место нахождения): 115054, г. Москва, Космодамианская набережная, дом 52, строение 1, помещение 1, офис 1

**1.2.** Информация о бенефициарных владельцах:

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «МИЦ»	7734685657/770501001	100% - 282 888 000	Оплачено 100%	Договор залога доли № ДЛ-5/0383-20-2-0 Размер передаваемой в залог доли: 99%.
				Договор залога доли № ДЛ-6/0383-20-2-0 Размер передаваемой в залог доли: 1%.

Залогодержатель ПАО «Промсвязьбанк»

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «МИЦ» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК ООО «ГК «МИЦ»	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Копылков Александр Михайлович	РФ	32%-706404415	Оплачено 100%	Отсутствует
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	48%-893605585	Оплачено 100%	Отсутствует

**1.3.** Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Третьяков В.А.

**1.4.** В соответствии с Уставом общество создано для осуществления следующих видов деятельности:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях;
- предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.

Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.

**1.5.** Среднесписочная численность за 2021 год – 13 чел.

**1.6.** Обособленных подразделений Общество не имеет.

**1.7.** ООО «Специализированный застройщик "Магистральная-25» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе.

### 1.8. Отражение последствий внесенных изменений в учетную политику Общества:

Общество осуществляет деятельность согласно Федеральному закону 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». В учетную политику и Методику отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства на 2021 год вносились изменения, в связи с утверждением Федерального Стандарта по Бухгалтерскому учету ФСБУ 5/2019 "Запасы", а именно: затраты по вышеуказанному виду деятельности отражаются по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса вместо строк 1190 «прочие внеоборотные активы», 1220 «налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», 1260 «прочие оборотные активы». Изменения внесены в Бухгалтерский баланс ретроспективно.

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2019			на 31.12.2020		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1190	102 372	(102 372)	0	-	-	-
1100	238 055	(102 372)	135 683	-	-	-
1210	0	167 901	167 901	385	1 147 152	1 147 537
1220	7 003	(7 003)	0	47 247	(47 247)	0
1260	64 635	(58 526)	6 109	1 100 290	(1 099 905)	385
1200	72 774	102 372	175 146	1 149 015	0	1 149 015
1600	310 829	0	310 829	1 149 402	0	1 149 402

**1.9.** Общество в 2020 году получило целевой кредит от ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» на финансирование строительства гостиничного комплекса по адресу: г. Москва, САО Хорошевский, ул. 1-я Магистральная вл.25. Концепция инвестиционного проекта включает в себя строительство сити-комплекса «Мята», в том числе мото- и машиноместа.

**1.10.** Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Маг от 01.10.2018г.

ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация "СРО "ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ", рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "АЛЬЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

**1.11.** Совместная деятельность не осуществлялась.

## **2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

### **2.1. Информация об учетной политике Общества**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

## 2.2. Основные критерии существенности

Согласно ПБУ 22/2010 ошибкой признается неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности организации. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению группы статей бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств на 5% и более.

При определении порядка раскрытия информации в бухгалтерском учете организации. Требования существенности излагаются в разделе 7 «Правила оценки бухгалтерской отчетности» Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99, Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н). Отчетность, предоставляемая заинтересованным пользователям, должна включать существенные сведения и в тоже время не быть чрезмерно перегруженной излишней информацией. Показатель считается существенным и подлежит обособленному раскрытию в бухгалтерском учете, если стоимостная оценка превышает 5% от суммы соответствующей итоговой строки бухгалтерского баланса за отчетный период (Приказ Минфина РФ от 22.07.2003г. № 67н).

В целях бухгалтерского учета несущественные затраты, связанные с приобретением активов (кроме покупной стоимости активов), разрешается единовременно списывать, а не включать в первоначальную стоимость актива, но не нарушая правил формирования стоимости актива.

## 2.3. Учет основных средств и нематериальных активов

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, сооружение и изготовление основных средств за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные для признания их основными средствами, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

По основным средствам, применяются единые с налоговым учетом сроки полезного использования. Указанные нормы рассчитываются исходя из срока полезного использования, определенного в рамках срока для амортизационной группы. Состав амортизационных групп определяется Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Способ начисления амортизации для целей бухгалтерского учета – линейный.

По приобретенным объектам основных средств, ранее бывших в эксплуатации, амортизация начисляется исходя из самостоятельно рассчитанных норм амортизации, на основании полученных от продавца документов, подтверждающих срок фактической эксплуатации приобретаемого основного средства. Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в оценке, указанной в договоре. В случае отсутствия в договоре согласованной оценки арендованного имущества Общество отражает их по кадастровой стоимости.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости их приобретения, создания при условии получения исключительного права на правообладание, определяемого в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов».

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, создание объектов нематериальных активов за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством) и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Не включаются в фактические расходы по приобретению и созданию нематериальных активов общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением активов.

Сумма амортизационных отчислений по нематериальным активам определяется ежемесячно по нормам, рассчитанным, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов утверждается Руководителем Общества на основании служебной записки.

Срок полезного использования нематериальных активов Общества определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из ожидаемого срока использования объекта, в течение которого Общество может получить экономическую выгоду (доход).

Срок полезного использования нематериального актива определяется следующим образом:

- срок действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству РФ;
- нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

## 2.4. Учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы на содержание Застройщика (в рамках ФЗ п. 20 ст. 18 №214-ФЗ), включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Стоимость указанных активов включается в состав затрат по проекту долевого строительства по мере возникновения, до момента закрытия проектов.

В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Готовая продукция и товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической себестоимости. Затраты по инвестиционному проекту учитываются, также, по фактической себестоимости, в сумме накопленных прямых затрат на 76.08 счете.

Общество проверяет запасы на обесценение ежеквартально. Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения (п. 30 ФСБУ 5/2019), то по запасам, приобретенным или создаваемым для продажи (например, по товарам, готовой продукции, незавершенному производству), определяется чистая стоимость продажи (ЧСП) данных запасов по формуле:  $ЧСП \text{ запасов} = \text{Предполагаемая цена продажи запасов} - \text{Предполагаемые затраты (подготовка к продаже)} - \text{Предполагаемые затраты на продажу}$ . Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции. Проверка на обесценение затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле:  $ЧСП \text{ запасов инвест.проекта} = \text{предполагаемая сумма продажи инвестиционного объекта}$ .

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов. При наличии обесценения создается резерв, который рассчитывается по формуле:  $\text{Резерв под обесценение} = \text{Фактическая себестоимость запасов} - \text{ЧСП запасов (товаров, готовой продукции, затрат по инвест.проекту)}$ .

При реализации готовой продукции и товаров, на счете 44 "Расходы на продажу" формируются коммерческие расходы, к которым относятся затраты на поиск покупателя по ДКП (вознаграждение Агента) и содержание (коммунальные расходы) готовой продукции и товаров, в остальных случаях коммерческие расходы не формируются.

Классификация прямых и косвенных затрат по инвестиционным проектам долевого строительства подробно описана в Методике отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционных проектов (приложение к учетной политике).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются ретроспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019).

## 2.5. Учет доходов и расходов

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Если цена не предусмотрена в договоре и не может быть установлена исходя из условий договора, то для определения величины оплаты или кредиторской задолженности принимается цена, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет расходы в отношении аналогичных материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг либо предоставления во временное пользование (временное владение и пользование) аналогичных активов.

При оплате приобретаемых запасов и иных ценностей, работ, услуг на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки платежа, расходы принимаются к бухгалтерскому учету в полной сумме кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности формируют: - расходы, связанные с приобретением материалов, товаров и иных материально - производственных запасов; - расходы, возникающие непосредственно в процессе оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии, коммерческие расходы, управленческие расходы и др.).

Прочими расходами являются: - расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации; - расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции; - проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); - расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; - отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; - штрафы, пени, неустойки; - расходы предыдущих периодов; - суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; - курсовые разницы; - перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий; - налоги на имущество, землю, транспорт; - прочие расходы.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий: расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов; сумма расхода может быть определена; имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества)

Не признаются доходами организации: поступления от других юридических и физических лиц сумм налога на добавленную стоимость, акцизов и иных аналогичных обязательных платежей; по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.; авансов

в счет оплаты продукции, товаров, работ, услуг; задатка; залог, если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю; погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Организация самостоятельно признает поступления доходов, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления связанные с выполнением работ, оказанием услуг, предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды.

Прочими доходами являются: поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации; поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), оказания прочих услуг; проценты, полученные организацией за предоставление в пользование денежных средств (займов), а также проценты за пользование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке; штрафы, пени; активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения; суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

При длительном цикле производства продукции (работы, услуги) доходы (выручка) признаются по завершении выполнения работ, оказания услуг, изготовления продукции в целом.

Доходы по обычным видам деятельности (выручка), определяются по методу начислений, признаются при одновременном соблюдении следующих условий: организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом; сумма выручки может быть определена; имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива; право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана); расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Предоставление на постоянной основе имущества в аренду (субаренду), относится к обычным видам деятельности с отражением доходов и расходов на счете 90 «Продажи».

## 2.6. Учет займов и кредитов

Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от заимодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег и других вещей (ст.807 ГК РФ).

Основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредитная задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе Общества обязательства отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактических денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются: проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору); дополнительные расходы по займам. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту). Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

Задолженность подразделяется на: краткосрочную и долгосрочную.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев. Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляют в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

В случаях, предусмотренных законодательством, Общество может осуществлять привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций (далее выданные заемные обязательства). Затраты по полученным займам и кредитам должны признаваться расходами того периода, в котором они произведены (далее - текущие расходы). Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре. Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам, учитываются организацией-заемщиком в следующем порядке: По выданным векселям – Общество отражает полученную сумму по векселю как кредиторскую задолженность (или займы полученные). В случае начисления процентов на вексельную сумму по выданным векселям задолженность по такому векселю показывается с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов по условиям выдачи векселя. Начисление причитающихся заимодавцу доходов по заемным обязательствам производится Обществом равномерно (ежеквартально - на последнюю дату отчетного периода) и признается его операционными расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Включение дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в том отчетном периоде, в котором были произведены расходы.

## 2.7. Резерв по сомнительным долгам

Создание резерва по сомнительным долгам производится, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва является оценочным значением (в соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений») и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. При наличии у Общества перед контрагентом встречной задолженности (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Контрагентом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность налогоплательщика перед этим контрагентом. Общество применяет следующий способ расчета резерва по сомнительным долгам:

- по формуле 100% - процент оценки вероятности погашения долга – по сомнительным долгам и займам с истекшим сроком погашения;
- не более 25% - по остальным.

Резерв по сомнительным долгам создается 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

В соответствии с п. 37 и 38 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных. Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже 1 раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Суммы дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражаются за вычетом сумм средств резерва по сомнительным долгам.

## **2.8. Резерв по предстоящим отпускам**

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков, учитывая положения ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31 декабря определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, с учетом предполагаемых объемов деятельности. Отчисления в резерв на оплату отпусков производятся ежемесячно на последнее число месяца. Резерв учитывается на счете 96 "Резервы предстоящих расходов", начисления отражаются по счету 26. Сумма сформированного на отчетную дату резерва на оплату отпусков (кредит счета 96) отражается в пассиве бухгалтерского баланса по строке 1540 «Оценочные обязательства».

## **2.9. Оценочные и условные обязательства**

Оценочные и условные обязательства регламентируются положением по бухгалтерскому учету (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 № 167н. В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочные обязательства это обязательства организации с неопределенной величиной или сроком исполнения. В соответствии с п. 5 Положения оценочными обязательствами признаются при одновременном соблюдении нескольких условий:

- Неизбежность, явившаяся следствием прошлых событий хозяйственной деятельности, исполнения которой невозможно избежать;
- Расход вероятен. Уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- Сумма возможного расхода может быть обоснованно оценена. Величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В соответствии с п. 2 ПБУ 8/2010, положение не применяется в отношении: - договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения. Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций; - резервного капитала, резервов, формируемых из нераспределенной прибыли организации; - оценочных резервов; - сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организации, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, учитываемых в соответствии с ПБУ 18/02.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 "Резервы предстоящих расходов".

## **2.10. Учет расчетов по налогу на прибыль организации**

Порядок отражения доходов и расходов регламентируется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" утвержден Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н. Организацией ПБУ 18/02 применяется балансовым методом без отражения в учете ВР (временных разниц) и ПР (постоянных разниц). Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу в другом. Эти разницы образуют отложенный налог на прибыль. При вычитаемых временных разницах возникает отложенный

налоговый актив (ОНА) п. 14 ПБУ 18/02, который в будущем будет уменьшать сумму налога на прибыль. ОНА отражается по счету 09 "Отложенные налоговые активы". При налогооблагаемых временных разницах возникает отложенное налоговое обязательство (ОНО) п. 15 ПБУ 18/02, которая в будущем будет увеличивать сумму налога на прибыль. ОНО отражается по счету 77 "Отложенные налоговые обязательства". Для расчета ОНА и ОНО используются данные бухгалтерского и налогового учета, без выделения в учете ПР и ВР: «Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения» (п. 8 ПБУ 18/02).

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль, и отражается: 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»; 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».

В отчете о финансовых результатах, соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в редакции Приказа № 61н: строка (2411) - «Текущий налог на прибыль»; строка (2412) - «Отложенный налог на прибыль» .

В соответствии с п. 21 ПБУ 18/02 текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Сумма текущего налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета, отражается: Д 99.02.Т. «Текущий налог на прибыль» К 68.04.1 «Расчеты с бюджетом»

При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02). При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе развернуто сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

## **2.11. Учет расчетов по исполнению инвестиционного проекта (долевого строительства)**

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства, так как порядок отражения операций по договорам об участии в долевом строительстве в настоящее время нормативными документами по бухгалтерскому и налоговому учету не установлен. Поэтому учитывая положения п. 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации" организация самостоятельно разработало способы ведения учета по договорам участия в долевом строительстве, а также по учету затрат на строительство инвестиционных объектов.

Учет расчетов по исполнению инвестиционного проекта долевого строительства:

Создаваемые объекты не являются капитальными вложениями и не будут учтены в составе основных средств организации по окончании проекта. Все расчеты по договорам участия в долевом строительстве, производятся через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. Данный счет предназначен для "хранения" денежных средств дольщиков и передачи их Застройщику при наступлении определенных обстоятельств. Застройщик вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд. При получении целевых кредитов (займов), заемщик обеспечивает возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены займодавцем на спецсудный счет. Данные средства, являются целевыми и направляются на цели, указанные в законодательстве, регулирующем отношения, связанные с участием в долевом строительстве. Начисленные проценты по целевым кредитам (займам) в бухгалтерском учете включаются в стоимость затрат на строительство инвестиционного объекта. Учет затрат по проекту долевого строительства обусловлен целевым характером средств финансирования проекта, необходимостью обособления в учете использования данных средств, а также призван обеспечить формирование полной информации о затратах на проект долевого строительства. Для обеспечения более достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности, изменениях в его финансовом положении, обособлению в учете и обеспечению контроля по расходованию целевых кредитов/займов в счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» были введены новые счета (субсчета второго и третьего порядка).

Отражение в учете расчетов по договорам на привлечение средств от дольщиков:

Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 76.05.9 «Прочее целевое финансирование и поступление», 76.05.2 «Инвестиции, полученные от дольщиков» и забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.05.2, 76.05.9 и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам инвестиционного проекта долевого строительства в целом служит счет 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства», на котором обобщаются затраты по инвестиционному проекту долевого строительства до его окончания, в т.ч. использованные целевые средства, так как застройщик не совмещает функции генерального подрядчика.

Исходя из норм п. 19 ПБУ 4/99, в связи с тем, что для Застройщика строительство многоквартирных домов осуществляется в рамках одного операционного цикла (период времени от начала строительства до передачи квартир участникам) в бухгалтерском балансе данные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы». Согласно п.п. е, ж п. 3 ФСБУ 5/2019, запасами являются:

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствующей строке указанного вида запасов также отражаются авансы подрядчикам под приобретение и создание запасов (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019). До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете "Затраты по инвестиционным объектам", составляют незавершенное строительство.

Суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство, с выделением в аналитическом учете отдельной строкой.

Затраты, которые непосредственно связаны с возведением жилых и нежилых объектов инвестирования признаются прямыми затратами и формируют фактическую себестоимость незавершенного строительства и готовой продукции.

Затраты Застройщика подразделяются на прямые и косвенные. Косвенные затраты подразделяются на затраты, которые увеличивают стоимость строительства и на затраты, которые не увеличивают стоимость строительства, а уменьшают доходы, определенные Застройщиком в виде экономии средств дольщиков. Данные затраты включаются в стоимость строительства каждого инвестиционного объекта пропорционально площади инвестиционного объекта (после перемеров БТИ) к общей площади строительства по инвестиционному проекту в целом.

Порядок расчета себестоимости инвестиционного объекта и готовой продукции - помещений, остающихся в распоряжении Общества:

После получения разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию застройщик формирует себестоимость помещений, которые планирует продать по договорам купли-продажи. Себестоимость помещений определяется исходя из фактических затрат, затраченных на возведение инвестиционного объекта, которые отражены на конец отчетного периода (квартала), в месяце, в котором получено разрешение на ввод. В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов вещи, изготовленные организацией и предназначенные для продажи по договорам купли-продажи, в регистрах бухгалтерского учета отражаются как готовая продукция с использованием балансового счета 43. Сумма НДС по нежилым помещениям относится в дебет счета 19.03 «НДС по приобретенным МПЗ» или счета 19.01 «НДС по приобретенным ОС». Стоимость предназначенных для реализации по договорам купли-продажи жилых/нежилых помещений учитывается по их фактической себестоимости. Продажа данных объектов отражается в учете: Д 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» К 90 «Продажи»; Д 90 «Продажи» К 43 «Готовая продукция». Фактическая себестоимость помещений, по которым были заключены ДДУ, формируется в момент выведения финансового результата и определяется исходя из фактических затрат инвестиционного объекта, без использования счета 43.

Финансовый результат по Инвестиционному объекту выводится после получения разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию, раскрытия счетов-эскроу, передачи помещений дольщикам, когда в основном все затраты определены и работы выполнены в соответствии с проектной документацией и на основании Приказа. Вывод финансового результата по последнему Инвестиционному объекту будет считаться закрытием Инвестиционного проекта. Финансовый результат в виде экономии средств дольщиков отражается следующим образом:

- Д 76.05.9 «Прочее целевое финансирование и поступление» К 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства» - определение экономии целевых средств по проекту долевого строительства (по каждому Инвестиционному объекту);
- Д 76.05.9 «Прочее целевое финансирование и поступление» К 91 «Прочие доходы и расходы» - отражение экономии целевых средств по инвестиционному проекту долевого строительства;
- Д 91 «Прочие доходы и расходы» К 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства» - списание прочих расходов, связанных с исполнением инвестиционного проекта долевого строительства (по каждому Инвестиционному объекту).

Застройщик определяет финансовый результат после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством жилого/нежилого инвестиционного объекта в целом, с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ. Если полученные от дольщиков средства превышают размер фактических затрат Застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная положительная разница является экономией и учитывается в составе прочих доходов с использованием счета 91.01 «Прочие доходы». Если полученных от дольщиков средств недостаточно для покрытия фактических затрат застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная отрицательная разница считается убытком Застройщика и отражается с использованием счета 91.02 «Прочие расходы». Прочие косвенные затраты, которые не увеличивают стоимость строительства инвестиционного объекта, списываются в состав прочих расходов с использованием счета 91.02 «Прочие расходы».

### **3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

#### **«Бухгалтерский баланс»**

**3.1. По строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы, в сумме 288 тыс.:**

#### **Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения			Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2021г. за 2020г.	389 389	(62) (23)	- -	- -	- -	(39) (39)	- -	- -	389 389	(101) (62)
в том числе:												
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101 5111	за 2021г. за 2020г.	389 389	(62) (23)	- -	- -	- -	(39) (39)	- -	- -	389 389	(101) (62)

### 3.2. По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражено следующее:

#### Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	56	(22)	-	(56)	28	(6)	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	183 510	(48 219)	-	(183 454)	48 203	(6)	-	-	-	56	(22)
в том числе:													
Другие виды основных средств	5201	за 2021г.	56	(22)	-	(56)	28	(6)	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	56	(17)	-	-	-	(6)	-	-	-	56	(22)
Здания	5202	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2020г.	182 888	(47 934)	-	(182 888)	47 934	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2020г.	566	(269)	-	(566)	269	-	-	-	-	-	-

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражена кадастровая стоимость арендованного земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005016:41, в сумме 205 219 тыс.руб.

### 3.3. Материально – производственные запасы.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 147 537	-	1 147 537	1 143 072	-	-	-	-	X	2 290 609	-	2 290 609
	5420	за 2020г.	167 901	-	167 901	979 636	-	-	-	-	X	1 147 537	-	1 147 537
в том числе:														
Авансы, выданные подрядчикам по проекту долевого строительства	5507	за 2021г.	238 120	-	238 120	68 526	-	-	-	-	-	306 646	-	306 646
	5527	за 2020г.	58 526	-	58 526	179 594	-	-	-	-	-	238 120	-	238 120
Затраты, связанные с проектом долевого строительства	5508	за 2021г.	909 417	-	909 417	1 074 546	-	-	-	-	-	1 983 963	-	1 983 963
	5528	за 2020г.	109 375	-	109 375	800 042	-	-	-	-	-	909 417	-	909 417

По нашему профессиональному мнению чистая стоимость продажи объектов незавершенного строительства равна предполагаемой сумме продажи инвестиционного объекта, которая составляет 5 948 800 тыс. руб., что превышает фактические затраты на строительство и рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч. 76.08.1 + 76.08.2) – ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства

1 983 963 тыс. руб. – 5 948 800 тыс. руб. = (3 964 837) тыс. руб.

Таким образом, застройщик оценивает объекты незавершенного строительства на отчетную дату по фактической себестоимости согласно п. 29 ФСБУ 5/2019. В связи с этим Резерв под обесценение не создается.

### 3.4. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность, в сумме 900 тыс. руб:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторовскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163	-
	5521	за 2020г.	163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163	-
в том числе:														
Проценты по предоставленным займам	5505	за 2021г.	163	-	-	-	-	-	-	-	X	X	163	-
	5525	за 2020г.	163	-	-	-	-	-	-	-	X	X	163	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	344	-	15 088	-	(14 695)	-	-	-	-	-	737	-
	5530	за 2020г.	12 572	(12 247)	7 777	-	(20 005)	-	(12 247)	-	-	-	344	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-
	5531	за 2020г.	12 562	(12 247)	211	-	(12 742)	-	(12 247)	-	-	-	31	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	131	-	1 842	-	(1 877)	-	-	-	-	-	96	-
	5532	за 2020г.	3	-	5 518	-	(5 390)	-	-	-	-	-	131	-
Прочая	5513	за 2021г.	153	-	2 425	-	(1 975)	-	-	-	-	-	603	-
	5533	за 2020г.	-	-	791	-	(638)	-	-	-	-	-	153	-
Налоги и сборы	5514	за 2021г.	29	-	10 821	-	(10 843)	-	-	-	X	X	7	-
	5534	за 2020г.	7	-	1 257	-	(1 235)	-	-	-	X	X	29	-
Итого	5500	за 2021г.	507	-	15 088	-	(14 695)	-	-	-	X	-	900	-
	5520	за 2020г.	12 735	(12 247)	7 777	-	(20 005)	-	(12 247)	X	-	-	507	-

### 3.5. По строкам 1410 «Заемные средства», 1510 «Заемные средства» и 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена задолженность в сумме 1 729 311 тыс. руб.:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторовскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	806 134 31 791	855 347 781 952	66 212 24 734	- (32 344)	- -	(1 675 918) -	- -	- -	51 775 806 134
в том числе:											
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	12 972 31 792	2 213 12 527	793 997	- (32 344)	- -	- -	- -	- -	15 978 12 972
долгосрочные кредиты	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	759 387 -	853 134 737 081	63 397 22 306	- -	- -	(1 675 918) -	X X	X X	- 759 387
долгосрочные долговые ценные бумаги	5556 5576	за 2021г. за 2020г.	33 775 -	- 32 344	2 022 1 431	- -	- -	- -	X X	X X	35 797 33 775
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	3 233 1 611	30 909 36 946	- -	(32 524) (35 322)	- -	1 675 918 -	- -	- -	1 677 536 3 233
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	268 484	5 816 7 407	- -	(4 954) (7 623)	- -	- -	- -	- -	1 130 268
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	2 535 1 126	25 093 29 110	- -	(27 570) (27 701)	- -	- -	- -	- -	58 2 535
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	1 675 918 -	- -	- -	1 675 918 -
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	430 1	- 429	- -	- -	- -	- -	- -	- -	430 430
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	809 367 33 402	886 256 818 898	66 212 24 734	(32 524) (67 666)	- -	X X	- -	- -	1 729 311 809 367

### 3.6. По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены обязательства в сумме 26 456 тыс. руб.

Прочие обязательства	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
- обязательства по договорам подряда	26 456	4 768
- прочие обязательства	-	42 983

По строке 1450 «Прочие обязательства» за 2020 год внесены изменения. В текущем отчетном периоде была выявлена ошибка предшествующего отчетного года после утверждения бухгалтерской отчетности за 2020 год. Изменения в строку 1450 внесены ретроспективно.

Прочие обязательства	на 31.12.2020		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1450	42 983	4 768	47 751

1400	849 117	4 768	853 885
1700	1 149 402	0	1 149 402

**3.7. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены обязательства в сумме 157 тыс. руб.**

						тыс.руб.
Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 216	6 183	(12 241)		157
в том числе:						
Резерв по оплате отпусков	5701	6 216	6 183	(12 241)		157

**3.8. По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены обязательства в сумме 329 069 тыс.руб.**

Прочие обязательства	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
- задолженность перед подрядчиками по проекту долевого строительства	286 086	78 721
- прочие обязательства	42 983	0

В текущем отчетном периоде была выявлена ошибка предшествующего отчетного года после утверждения бухгалтерской отчетности за 2020 год. Изменения в строку 1550 внесены ретроспективно.

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2020		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1550	83 489	(4 768)	78 721
1500	92 938	(4 768)	88 170
1700	1 149 402	0	1 149 402

**«Отчет о финансовых результатах»:**

**3.9.** По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах выручка не отражена.

**3.10.** По строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» на 31.12.2021г. Отчета о финансовых результатах расходы не отражены.

**3.11.** По строке 2410 «Налог на прибыль» отражен отложенный налог на прибыль в сумме 4 755 тыс. руб

**«Отчет о движении денежных средств»****3.12. Состав денежных средств и денежных эквивалентов**

Денежные средства и денежные эквиваленты	тыс.руб.	
	2021 год	2020 год
Средства на счетах в рублях	514	586
<b>ИТОГО</b>	<b>514</b>	<b>586</b>

**3.13. В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:**

Строка ДДС	Наименования показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2021 год	2020 год
4119 «Прочие платежи»	Выплата страхового обеспечения	21	-
4121 «Платежи»	Оплата поставщикам за услуги	(4 737)	(7 571)
4125 «Связанные с исполнением проекта долевого строительства»	Оплата подрядчикам	(755 918)	(554 077)
4129 «Прочие платежи»	услуги банка	(567)	(12 574)
	налоги и сборы	-	(1 505)
	прочие	(1 447)	(1 118)
	НДС в сумме	(151)	(72)
4310 «Поступления»	Получение кредитов и займов	(855 347)	(749 608)

Платежи, оплаченные поставщикам и подрядчикам по деятельности, необлагаемой НДС, в ОДДС показаны с суммами НДС. К такой деятельности относятся, в том числе услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ (пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ). В ОДДС выделяются только те суммы НДС, которые Общество предъявляет к вычету согласно гл. 21 НК РФ.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 51,55

**3.14. Обеспечения обязательств**

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 2 205 141 тыс. руб.

Денежные средства по договорам долевого участия размещаются на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008.

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Выданные - всего</b>	5810	-	-	-
в том числе:				
Договор ипотеки на право аренды земельного участка	5811	238 757	238 757	
Договор поручительства	5812	7 448 242	7 448 242	7 248 242

Для осуществления бесперебойного процесса строительства (создания) объектов (в т.ч. предстроительной подготовки, аренды земли, благоустройства территории и прочее) Обществом был заключен Договор № 0280-19-2-0 об открытии кредитной линии от 10.12.2019г. с ПАО «Промсвязьбанк» на сумму лимита 2 332 000 000 тыс. руб., срок погашения 22.09.2022г.

Обществом заключен договор ипотеки на право аренды земельного участка № Н-2/0280-19-2-0 от 03.03.2020 предметом залога является право аренды на земельный участок в залоговой сумме 238 757 тыс. руб.

Обществом заключен договор ипотеки право аренды земельного участка № Н-4/0273-19-2-0/0348-19-0/0349-19-2-0/0350-19-2-0/0351-19-2-0/0352-19-2-0/0353-19-2-0 от 03.03.2020 предметом залога является право аренды на земельный участок в залоговой сумме 238 757 тыс. руб.

Обществом заключен договор ипотеки право аренды земельного участка № Н-1/0383-20-2-0 от 30.03.2021 предметом залога является право аренды на земельный участок в залоговой сумме 238 757 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства № 1П/0383-20-2-0 от 18.11.2020 в сумме 200 000 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства № 2П/0273-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 998 052 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0348-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 1 106 153 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0349-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 1 072 310 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0350-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 731 334 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0351-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 1 239 351 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0352-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 1 042 514 тыс. руб.

Обществом заключен договор поручительства 2П/0353-19-2-0 от 31.10.2019 в сумме 1 058 528 тыс. руб.

В связи с тем, что данные по обеспечением обязательств за 2019 и 2020 год были отражены неверно, поэтому были внесены изменения в Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в соответствии с п.9 ПБУ22 ретроспективно:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020г.			На 31 декабря 2019г.		
		Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
Договор поручительства	5812	200 000	7 248 242	7 448 242	0	7 248 242	7 248 242

#### **4. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**

**4.1. Физические лица, осуществляющие контроль деятельности Общества в количестве 1 человек**

**4.2. Другие связанные стороны:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Характер отношений</b>
1	ООО Специализированный застройщик "МИЦ-СтройКапитал"	контролируется одной группой лиц
2	ООО Специализированный застройщик "Староселье"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "УК ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
4	Копылков М.М.	контролируется одной группой лиц
5	Рябинский А.М.	контролируется одной группой лиц
6	Копылков А.М.	контролируется одной группой лиц
7	ООО "ФинСтройГрупп"	контролируется одной группой лиц
8	ООО «ГК «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
9	ООО МИЦ "Сити-гамма"	контролируется одной группой лиц
10	ООО МИЦ "Сити-сигма"	контролируется одной группой лиц
11	ООО МИЦ "Сити-омега"	контролируется одной группой лиц
12	ООО Специализированный застройщик "МИЦ-МИЦ»	контролируется одной группой лиц
13	АО Агрофирма Орудьевское	контролируется одной группой лиц
14	ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ	контролируется одной группой лиц
15	ИП Сташков Алексей Владимирович	контролируется одной группой лиц
16	ООО Финстройгрупп	контролируется одной группой лиц

**4.3. Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 6 человек.**

**4.4. В связи с некорректными данными за 2020 год в таблицу со связанными сторонами внесены следующие изменения:**

<b>Группы связанных сторон</b>	<b>Виды операций</b>	<b>на 31.12.2020</b>		
		<b>Сумма до корректировки, тыс. руб.</b>	<b>Сумма корректировки, тыс. руб.</b>	<b>Сумма после корректировки, тыс. руб.</b>
Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	0	720	720
	Получение займов, в т.ч. проценты	0	9 932	9 932
Другие связанные стороны	Получение займов, в т.ч. проценты	13 360	18 680	32 040
	Получение услуг (работ)	41 485	11 933	53 418

В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс.руб., в т.ч НДС	
			2021г.	2020г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	720	720
		Предоставление займов, в т.ч. проценты	-	-
		Получение займов, в т.ч. проценты	594	9 932
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты		-
		Получение займов, в т.ч. проценты	4 135	32 040
		Получение услуг (работ)	164 129	53 418
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	51 403	96 863

**4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:**

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс.руб., в т.ч НДС	
			2021г.	2020г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	780	60
		Предоставление займов, в т.ч. проценты	-	-
		Получение займов, в т.ч. проценты	10 526	9 932
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов, в т.ч. проценты	163	163
		Получение услуг (работ)	121 915	34 727
		Получение займов, в т.ч. проценты	35 969	41 346
		Инвестконтракт	42 983	42 983
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата со страховыми взносами)	-	-

В связи с некорректными данными за 2020 год в таблицу остатков по операциям со связанными сторонами внесены следующие изменения:

Группы связанных сторон	Виды операций	на 31.12.2020
-------------------------	---------------	---------------

		Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	0	60	60
	Получение займов, в т.ч. проценты	0	9 932	9 932
Другие связанные стороны	Получение займов, в т.ч. проценты	12 971	28 375	41 346
	Получение услуг (работ)	63 119	(28 392)	34 727
	Инвестконтракт	0	42 983	42 983

Операции со связанными сторонами осуществлялись Обществом на обычных коммерческих условиях

## **5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

В 2021 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается нестабильной.

Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества.

Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

На момент выпуска данной бухгалтерской (финансовой) отчетности вооруженными силами Российской Федерации осуществляется военная специальная операция на территории Украины.

В связи с указанной спецоперацией ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

По состоянию на 31.12.2021 незавершенные судебные разбирательства отсутствуют.

## **6. РИСКИ ФИНАНСОВЫЕ (КРЕДИТНЫЕ), ПРАВОВЫЕ, РЕГИОНАЛЬНЫЕ**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

## **7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество предполагает осуществить строительство гостиничного комплекса с апартаментами и будет реализовать данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Общество предполагает строительство Сити-комплекса «Мята» на 1-ой Магистральной улице - монолитный дом бизнес-класса высотой 22 этажа по индивидуальному архитектурному проекту в одном из самых динамичных районов столицы.

Общество предполагает получить в 4кв. 2022г. разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости;

Общество предполагает продать 21 616,5 кв.м. площади номерного фонда (520 апартаментов).

Таким образом, Общество не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство Общества полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

На момент выпуска данной финансовой отчетности карантинные меры в связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) были сняты, в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества. Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Изменений уставного капитала в течение отчетного периода не было.

Общество не является плательщиком налогов и сборов:

1. Доходы, полученные за пределами РФ;
2. Доходы, выплаченные иностранным организациям;
3. Акцизы;
4. Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
5. Акцизы на нефтепродукты;
6. Акцизы на табачную продукцию;
7. Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
8. Земельный налог;
9. На добычу полезных ископаемых;

10. Платежи за пользование недрами;
11. Водный налог;
12. Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
13. Сбор за пользование объектами животного мира;
14. Единый налог на вмененный доход;
15. Транспортный налог;
16. На игорный бизнес;
17. Единый налог, уплачиваемый по УСН;
18. Единый с/х налог;
19. Плата за загрязнение окружающей среды;
20. Плата за воду.

Генеральный директор

Третьяков В.А.

28.02.2021