

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах
за 2021 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
ИНН	5017098674
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - строительство зданий и сооружений; - производство общестроительных работ; - производство прочих строительных работ; - покупка и продажа земельных участков; - операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в том числе посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам; - деятельность по привлечению инвестиций в объекты недвижимости, в том числе в их строительство; - инвестирование материальных и нематериальных активов в строительство жилья; - иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. <p>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.</p>
ОКПО	13304115
Юридический адрес	143500, Московская область г.Истра, проезд Охотничий, дом 7, помещение 8/1
Фактический адрес	115054, Москва г, Космодамианская набережная, дом № 52, строение 1, помещение 1, офис 27

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли
ООО «МИЦ «РЕГИОН»	7751517356/501701001	100% - 1600010000	Оплачено 100%

Залогодержатель ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «ГК «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	41,15%-706404415	Оплачено 100%	Отсутствует
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	55,85%-893605585	Оплачено 100%	Отсутствует

1.3. Генеральный директор Третьяков Владимир Александрович.

1.4. Среднесписочная численность в 2021 г. составила 9 чел., в 2020 – 9 чел.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

1.7. 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. Изменения внесены в Бухгалтерский баланс ретроспективно.

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2020			на 31.12.2019		
	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	11 777 626	(11 777 626)	0	21 311 488	(21 306 217)	5 271
1100	12 082 987	(11 777 625)	305 362	21 524 336	(21 306 218)	218 118
1210	37 063	24 830 512	24 867 575	427 911	21 967 934	22 395 845
1260	15 079 149	(13 052 886)	2 026 263	1 790 317	(661 716)	1 128 601
1200	15 704 978	11 777 625	27 482 603	3 542 698	21 306 218	24 848 916
1600	27 787 965	0	27 787 965	25 067 034	0	25 067 034

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2021 году отсутствовали.

1.8. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Бал 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.

1.9. ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» 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 ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» 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, заемные средства и средства целевого финансирования.

1.10. 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 (не отражение) 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 незначительные 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. Порядок учета основных средств и начисления амортизации по ним.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно приказов по предприятию (в соответствии с Классификатором ОС, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1).

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.

Незавершенные капитальные вложения отражаются в бухгалтерской отчетности в составе основных средств/прочих внеоборотных активах.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в оценке, исходя из сумм арендных платежей.

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету в составе основных средств, включается в показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса и отражается обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель этой строки (п. 20 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России N 66н).

Организация объект основных средств переклассифицирует в долгосрочные активы к продаже (далее - ДАП), когда одновременно выполнены следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02, п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже ею продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

В результате переклассификации активы, предназначенные для продажи, включаются в состав оборотных активов и отражаются в разд. II бухгалтерского баланса (п. 10.1 ПБУ 16/02). При признании в бухгалтерском учете долгосрочных активов к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего объекта ОС на дату его переклассификации (п. 10.2 ПБУ 16/02). Для отражения в бухучете переклассификации ОС в ДАП следует проверить наличие обесценения по объекту ОС.

Обесценение переклассифицируемого ОС определяется как разница между его балансовой стоимостью и справедливой стоимостью за вычетом затрат на продажу (п. 9 ПБУ 16/02).

При выявлении убытка от обесценения, его учитывают по правилам, предусмотренным для учета обесценения по объектам ОС:

- при наличии накопленной дооценки по переклассифицируемому ОС – его следует учесть за счет дооценки (п. 38 ФСБУ 6/2020, п. п. 60, 61 МСФО (IAS) 36 "Обесценение активов", п. 2 Рекомендации Р-118/2020-КпР);
- сумму убытка сверх накопленной дооценки (при отсутствии дооценки - всю сумму убытка) следует включить в состав прочих расходов (п. 11 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

Признается ДАП в бухгалтерском учете на дату выполнения условий для переклассификации ОС или на первую отчетную дату промежуточной или годовой бухгалтерской отчетности за период перевода.

Для учета ДАП открывается отдельный субсчет "Долгосрочные активы, предназначенные для продажи" к счету 41 "Товары".

Амортизация, при переклассификации ОС, прекращается с даты переклассификации объекта ОС в ДАП.

После признания, ДАП оценивается в порядке, предусмотренном для оценки запасов

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". После распределения (на основании бухгалтерской справки) стоимость указанных активов признается в расходах отчетного периода и включается в состав затрат по инвестиционным проектам 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 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 запасов = Предполагаемая цена продажи запасов – Предполагаемые затраты (подготовка к продаже) – Предполагаемые затраты на продажу. Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции.

Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле: ЧСП запасов инвест. проекта = предполагаемая сумма продажи инвестиционных объектов.

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов. При наличии обесценения создается резерв, который рассчитывается по формуле: Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов – 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 перспективно (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 финансовых вложений

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока использования. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней. Единицей учета финансовых вложений являются: отдельная ценная бумага; заем выданный; каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой; каждое право требования (приобретенная дебиторская задолженность); иные аналогичные объекты.

2.7. Учет займов и кредитов

Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от займодавца 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 займодавцу 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.

2.8. 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. Formой 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.

2.9. 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, средневзвешенной 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».

2.10. 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 оценочные обязательства 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".

2.11. 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 развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.12. Учет расчетов по исполнению инвестиционных проектов

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по проектам 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 спецссудный 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:

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.Д, 76.05.О и 76.05.7 и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам инвестиционного проекта в целом служит счет 08 «Вложения во внеоборотные активы», на котором обобщаются затраты по инвестиционному проекту до его окончания, в т.ч. использованные средства дольщиков, так как застройщик не совмещает функции генерального подрядчика. Затраты отражаются по каждому инвестиционному объекту отдельно. 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 неukoмплектованные, 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.

Сумма НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство.

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.

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 учитываются в составе прочих расходов в момент выведения финансового результата по инвестиционному объекту.

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

После получения разрешения на ввод жилого дома 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 каждому 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 86 «Целевое финансирование» К 08 «Вложения во внеоборотные активы» - определение и отражение экономии целевых средств (по каждому Инвестиционному объекту);

- Д 86 «Целевое финансирование» К 91 «Прочие доходы и расходы» (по каждому Инвестиционному объекту);

- Д 91 «Прочие доходы и расходы» К 08 «Вложение во внеоборотные активы» - списание прочих расходов, связанных с исполнением инвестиционного проекта (по каждому Инвестиционному объекту). При выведении финансового результата для каждого инвестиционного объекта открываются субсчета/субконто к счету 08 «Вложение во внеоборотные активы», для аккумулирования затрат по 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».

2.13. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.14. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.15. Общество не создает и не формирует:

- резервный и добавочный капитал.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. По строке 1110 «Нематериальные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы числящиеся на балансе организации:

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	12 204	(881)	-	-	-	(1 221)	-	-	-	12 204	(2 102)
	5110	за 2020г.	675	(45)	11 529	-	-	(836)	-	-	-	12 204	(881)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	11 529	(769)	-	-	-	(1 153)	-	-	-	11 529	(1 921)
	5111	за 2020г.	-	-	11 529	-	-	(768)	-	-	-	11 529	(768)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2021г.	675	(113)	-	-	-	(68)	-	-	-	675	(181)
	5112	за 2020г.	675	(45)	-	-	-	(68)	-	-	-	675	(113)

3.3. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. По строке 1150 «Основные средства» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены основные средства числящиеся на балансе организации:

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	20 330	(15 736)	-	-	-	(1 104)	-	-	-	20 330	(16 840)
	5210	за 2020г.	16 791	(13 854)	3 824	(285)	285	(2 168)	-	-	-	20 330	(15 736)
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	13 073	(11 795)	-	-	-	(929)	-	-	-	13 073	(12 724)

	5211	за 2020г.	12 307	(10 546)	1 051	(285)	285	(1 534)	-	-	-	13 073	(11 795)
Другие виды основных средств	5202	за 2021г.	6 430	(3 695)	-	-	-	(93)	-	-	-	6 430	(3 788)
	5212	за 2020г.	3 657	(3 144)	2 773	-	-	(551)	-	-	-	6 430	(3 695)
Сооружения	5203	за 2021г.	827	(246)	-	-	-	(82)	-	-	-	827	(328)
	5213	за 2020г.	827	(164)	-	-	-	(82)	-	-	-	827	(246)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	-	-	-	-	-

- в таблице «Иное использование основных средств» отражена стоимость арендованных земельных участков:

2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5282	19 215	87 084	98 455

2.4. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют

3.5. По строке 1170 «Финансовые вложения» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса и по строке 1240 «Финансовые вложения» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены предоставленные займы, с учетом резерва:

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	Сумма резерва	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	Сумма резерва
						первоначальная стоимость	Сумма резерва				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	287 589	-	-	(180)	(71 007)	-	-	287 409	(71 007)
	5311	за 2020г.	209 026	-	78 563	-	-	-	-	287 589	-
в том числе: Предоставленные	5302	за 2021г.	287 589	-	-	(180)	(71 007)	-	-	-	(71 007)

займы	5312	за 2020г.	209 026	-	78 563	-	-	-	-	287 589	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	100 000	-	180	-	(25 000)	-	-	100 180	(25 000)
	5315	за 2020г.	178 563	-	-	-	(78 563)	-	-	100 000	-
В том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2021г.	100 000	-	180	-	(25 000)	-	-	100 180	(25 000)
	5316	за 2020г.	178 563	-	-	-	(78 563)	-	-	100 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	387 589	-	180	-	(180)	(96 007)	-	387 589	(96 007)
	5310	за 2020г.	387 589	-	78 563	-	(78 563)	-	-	387 589	-

3.6. Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.7. По строке 1210 «Запасы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

- готовая продукция (жилые и нежилые помещения, оставшиеся после сдачи домов в эксплуатацию), в сумме 1 326 545 тыс. руб.;
- затраты по инвестиционному проекту долевого строительства, в сумме 14 501 368 тыс. руб., в том числе долгосрочные активы к продаже (котельная, офис продаж) в сумме 381 950 тыс. руб.;
- авансы и предоплата по подрядчикам по инвестиционному проекту, в сумме 1 096 576 тыс. руб..

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

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		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	24 867 575	-	24 867 575	9 560 699	(17 503 785)	-	-	X	16 924 489	-	16 924 489
	5420	за 2020г.	22 395 845	-	22 395 845	13 516 858	(11 045 128)	-	-	X	24 867 575	-	24 867 575
В том числе:													
Готовая продукция	5401	за 2021г.	36 983	-	36 983	1 344 831	(55 269)	-	-	-	1 326 545	-	1 326 545
	5421	за 2020г.	427 402	-	427 402	37 810	(428 230)	-	-	-	36 983	-	36 983
Товары для перепродажи	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	113	-	113	-	(113)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5403	за 2021г.	80	-	80	-	(80)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	397	-	397	-	(317)	-	-	-	80	-	80
Затраты по инвестиционному проекту долевого строительства	5504	за 2021г.	24 166 119	-	24 166 119	4 378 686	(14 043 437)	-	-	-	14 501 368	-	14 501 368
	5524	за 2020г.	21 306 217	-	21 306 217	9 685 299	(6 825 397)	-	-	-	24 166 119	-	24 166 119
Авансы и предоплата по подрядчикам по инвестиционному проекту	5505	за 2021г.	664 393	-	664 393	3 837 182	(3 404 999)	-	-	-	1 096 576	-	1 096 576
	5525	за 2020г.	661 716	-	661 716	3 793 749	(3 791 072)	-	-	-	664 393	-	664 393

3.8. Проверка на обесценение запасов.

Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле:

ЧСП запасов инвест.проекта = предполагаемая сумма продажи инвестиционного объекта.

ЧСП запасов инвест.проекта = 77 826 070,00 тыс. руб.

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

Резерв под обесценение= 14 501 368,00 тыс.руб. – 77 826 070,00 тыс. руб.= (63 324 702,00 тыс.руб)

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

Проверка на обесценение запасов в отношении товаров и готовой продукции определяется по формуле:

ЧСП запасов = Предполагаемая цена продажи запасов – Предполагаемые затраты (подготовка к продаже) – Предполагаемые затраты на продажу.

ЧСП запасов (товаров, готовой продукции) = 3 056 998,00 тыс. руб. - 0,00 тыс. руб – 91 710,00 тыс. руб. = 2 965 288,00 тыс. руб.

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч.41,сч.43) – ЧСП запасов (товаров, готовой продукции).

Резерв под обесценение (товаров, готовой продукции) = 1 326 545,00 тыс. руб. – 2 965 288,00 тыс. руб = (1 638 743,00) тыс. руб.

Таким образом, застройщик оценивает товары и готовую продукцию на отчетную дату по фактической себестоимости согласно п.29 ФСБУ 5/2019, в связи с этим Резерв под обесценение не создается.

3.9. Запасы в залоге:

Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2021 года – отсутствуют.

3.10. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность:

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

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 долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской 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.	81 744	-	16 519	-	(95)	-	(24 288)	-	-	-	98 168	(24 288)
	5521	за 2020г.	50 604	-	12 256	-	-	-	-	18 884	-	-	81 744	-
в том числе:														
Расчеты с пок. и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты к получению	5503	за 2021г.	81 744	-	16 519	-	(95)	-	(24 288)	-	X	X	98 168	(24 288)
	5523	за 2020г.	50 604	-	12 256	-	-	-	-	18 884	X	X	81 744	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	320 577	(15 660)	2 207 511	-	(1 841 104)	-	(32 616)	-	-	-	686 984	(48 276)
	5530	за 2020г.	487 807	(170 858)	1 350 904	-	(1 499 250)	-	155 198	(18 884)	-	-	320 577	(15 660)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	26 868	-	944 388	-	(963 207)	-	-	-	-	-	8 049	-
	5531	за 2020г.	5 393	-	1 002 116	-	(980 641)	-	-	-	-	-	26 868	-

Авансы полученные	5555	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	112 171	-	(112 171)	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	374 724	3 522 647	(2 026 400)	-	-	-	1 870 971
	5580	за 2020г.	340 087	1 149 348	(1 115 849)	1 138	-	-	374 724
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	5 606	923 592	(854 721)	-	-	-	74 477
	5581	за 2020г.	7 670	93 333	(95 397)	-	-	-	5 606
авансы полученные	5562	за 2021г.	216 765	2 030 382	(640 626)	-	-	-	1 606 521
	5582	за 2020г.	103 661	648 716	(535 613)	-	-	-	216 764
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	28 927	415 542	(401 465)	-	-	-	43 004
	5583	за 2020г.	41 579	139 612	(152 264)	-	-	-	28 927
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	43 866	-	-	-	-	-	43 866
	5585	за 2020г.	42 728	-	-	1 138	-	-	43 866
прочая	5566	за 2021г.	79 560	153 131	(129 588)	-	-	-	103 103
	5586	за 2020г.	144 448	249 098	(313 986)	-	-	-	79 560
Итого	5550	за 2021г.	8 058 910	9 462 069	(7 698 973)	X	-	-	9 822 006
	5570	за 2020г.	3 671 165	6 186 158	(1 798 413)	X	-	-	8 058 910

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

3.13. По строке 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2021 год, тыс.руб.	2020 год, тыс.руб.
Задолженность ген. подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционных проектов, на отчетную дату более одного года	269 638	1 758 752
ИТОГО:	269 638	1 758 752

3.14. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Раздела V «Краткосрочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике:

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 906	20 032	(1 307)	-	20 631
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	1 906	20 032	(1 307)	-	20 631

Общество приняло решение не создавать оценочное обязательство в отношении установленной системы премирования, в связи с тем, что по итогам 2021 г. не предполагается начисление годовой премии.

3.15. По строке 1550 «Прочие обязательства» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2021 год, тыс.руб.	2020 год, тыс.руб.
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда, подряда инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино	1 923 452	617 354
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта г. Балашиха, вблизи д. Павлино, на отчетную дату менее одного года	4 681 947	13 164 975
Расчеты с техническим заказчиком	2 386 969	2 583 205
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ	3 660	2 854
ИТОГО:	9 135 548	16 368 388

3.16. Обеспечения обязательств

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	4 215 192	5 229 530	960 123
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	4 215 192	5 229 530	960 123
Выданные - всего	5810	13 662 655	17 731 636	8 087 471
в том числе:				
Залог имущественных прав, имущества	5811	10 752 605	11 987 913	795 011
Залог по договорам долевого участия	5812	673 049	3 664 122	6 840 282
Залог земельных участков	5813	1 911 538	2 079 601	-
Договор поручительства	5814	325 463	-	-

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства (до 01.07.2019г.) по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 673 049 тыс. руб.

- с 1 июля 2019 года Общество перешло на расчеты с дольщиками через счета эскроу. Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает 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 в разбивке по корпусам, в сумме 4 215 192 тыс. руб.

- для осуществления бесперебойного процесса строительства (создания) объектов (в т.ч. предпроектной подготовки, аренды земли, благоустройства территории и прочее)

Обществом был заключен Договор № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России, со сроком погашения 21.04.2024г.;

- во исполнение обязательств по кредитному договору были заключены договора залога:

Договор Ипотеки № 6812 /ИЗ от 29.04.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 598 360 тыс. руб., предметом залога являются земельные участки Общества, в количестве 7 штук, принадлежащие ему на праве собственности, во исполнение Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6812/31 от 30.09.2019. с ПАО Сбербанком России сумма залога 1 714 205 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 6 штук, во исполнение Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6812/33 от 14.05.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 710 983 тыс. руб., предметом залога является имущество,

возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 2 штук, во исполнение Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6812/34 от 14.05.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 4 729 058 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда, в количестве 3 штук, во исполнения Обязательств по Договору № 6812 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор поручительства № 38В0761/П4 от 27.12.2021 с ПАО Сбербанком России на сумму поручительства 325 463 тыс. руб. за АО «Специализированный застройщик «Хорошевская-19».

Земельные участки приобретенные у Продавца ООО «УК АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. комбинированный ЗПИФ «Эверест Жилая недвижимость» под управлением ООО «УК АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», находятся в залоге, на общую сумму 2 079 601 тыс. руб..

Договор 1 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.06.2022)

Договор 2 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.06.2022)

Договор 3 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (22.06.2022)

Договор 4 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.12.2023)

Договор 5 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.12.2023)

Договор 6 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (09.02.2022)

Договор 7 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.12.2022)

Договор 9 купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2020 (30.12.2023)

3.17. Выручки по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами – не имеется.

3.18. Прочие доходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

3.19. Прочие расходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

3.20. По строке 2110 «Выручка» и по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены:

Выручка от реализации	Сумма выручки		Сумма расходов	
	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
Аренда	10 161	39 370	4 601	132
Отделочные работы	662 828	145 823	559 978	131 339
Реализация квартир	104 612	750 829	49 416	414 320
Реализация нежилых помещений	9 651	34 134	6 362	11 249
Субаренда (прочие)	1 522	209	1 312	66 670
ИТОГО	788 774	970 365	621 669	623 710

3.21. По строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы, относящиеся к расходам на продажу (агентские вознаграждения, субсидии, коммунальные услуги), в сумме 31 410 тыс. руб..

3.22. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы, относящиеся к административно-хозяйственным расходам (зарплата, налоги и сборы, аренда, амортизация, обучение персонала, услуги: аудиторские, почтовые, юридические, нотариальные, охраны, сопровождению, интернет-сервисов), в сумме 75 657 тыс. руб..

3.23. По строке 2340 «Прочие доходы» и по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.

Прочие доходы	Сумма дохода	
	2021 год	2020 год
прочие доходы	37 950	5 495
экономия застройщика по инвестпроекту	2 968 405	785 102
реализация основных средств	-	9
ИТОГО	3 006 355	790 606

тыс.руб.

Прочие расходы	Сумма расхода	
	2021 год	2020 год
отчисления в оценочные резервы	152 923	-
расходы на услуги банков	8 782	46 891
штрафы, пени, неустойки по судебным решениям	173 702	223 859
расходы по переоценке	-	167 405
налог на землю и имущество	23 299	18 610
расходы по инвестпроекту, вывод финансового результата	1 711 294	474 208
государственная пошлина	3 628	1 652
расходы, связанные с инвестиционным проектом	213 067	-
прочие расходы	44 945	168 709
расходы не участвующие в налогообложении	189 209	167 362
ИТОГО	2 520 849	1 268 696

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

Строка ДДС	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	
		2021 год	2020 год
4111 «Поступления»	поступления за предоставленные услуги, за реализацию квартир и нежилых помещений, услуг по отделке помещений после ввода объектов строительства в эксплуатацию	1 565 411	788 039
4119 «Прочие поступления»	денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве	21 934	7 488
	возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов	26 464	4 412
	прочие	3 287	15 119
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	159 138	16 184
	отчисление НДФЛ	26 821	2 516
	отчисления во внебюджетные фонды	26 110	4 539
4125 «Платежи связанные с исполнением инвестиционного проекта»	оплата за вознаграждение, агентские	353 792	219 867
	оплата техническому заказчику	4 249 288	4 456 186
	госпошлина	8 919	7 320
	оплата генеральным подрядчикам и подрядчикам	270 082	739 157
	оплата за рекламу	163 241	101 435

4129 «Прочие платежи»	налоговые платежи	47 105	11 925
	возврат, денежных средств по договорам долевого участия	193	36 466
	услуги банка	3 383	44 145
	госпошлина	258	1 697
	штрафы, пени, неустойки	140 928	56 886
	прочие платежи	157 366	12 908

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 следующие счета: 50, 51, 55.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества

№п/п	Общество	Доля и сумма участия		Доля и сумма участия	
		2021		2020	
		Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)	Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)
1	ООО «МИЦ «Регион»	100	1 600 010	100	1 600 010

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	АО "АГРОФИРМА ОРУДЬЕВСКОЕ"	контролируется одной группой лиц
2	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШЕВСКАЯ-19"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "ГК МИЦ"	контролируется одной группой лиц
4	ООО "МИЦ-ЛОГИСТИК"	контролируется одной группой лиц
5	ООО "СК ГОВОРОВО"	контролируется одной группой лиц
6	ООО "НОВОЕ ПОЛЕ"	контролируется одной группой лиц
7	ООО МИЦ "СИТИ-ГАММА"	контролируется одной группой лиц
8	ООО МИЦ "СИТИ-СИГМА"	контролируется одной группой лиц
9	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАГИСТРАЛЬНАЯ-25"	контролируется одной группой лиц
10	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАВЕЛЕЦКАЯ"	контролируется одной группой лиц
11	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-МИЦ"	контролируется одной группой лиц
12	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ"	контролируется одной группой лиц
13	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТАРОСЕЛЬЕ"	контролируется одной группой лиц

14	ООО "ФИНСТРОЙГРУПП"	контролируется одной группой лиц
15	ООО УК "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
16	ООО ЧОП "МИЦ-БЕЗОПАСНОСТЬ"	контролируется одной группой лиц
17	ООО "МИЦ-СИТИ"	контролируется одной группой лиц
18	ООО МИЦ "СИТИ-АЛЬФА"	контролируется одной группой лиц
19	ООО МИЦ "СИТИ-БЕТА"	контролируется одной группой лиц
20	ООО "НВС"	контролируется одной группой лиц
21	ООО "МИЦ-АКТИВ"	контролируется одной группой лиц
22	ООО "ИНВЕСТСТРОЙ"	контролируется одной группой лиц

4.3. Управленческий персонал влияющий на принятие решений организации в количестве 5 человек.

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Третьяков Владимир Александрович
2	Исполнительный директор	Копылков Александр Михайлович
3	Зам. ген. директора по стратегическому планированию	Копылков Максим Михайлович
4	Зам. ген. директора по общим вопросам	Паршин Михаил Валерьевич
5	Заместитель генерального директора	Рябинский Андрей Михайлович

4.4. 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	Возврат займов полученных	-	121 870
		Погашение процентов	-	5 221
		Возврат займов выданных	-	-
		Начисление процентов	12	11
		Погашение процентов	-	-
		ДДУ	-	-
2	Другие связанные стороны	Возврат займов выданных	-	-
		Начисление процентов	40 557	54 547
		Погашение процентов	-	-
		Возврат займов полученных	-	-

		Начисление процентов	16 712	14 695
		Погашение процентов	-	-
		Приобретение товаров, работ, услуг	258 033	355 669
		Реализация товаров, работ, услуг	4 093	2100
		Техзаказчик (перечислено)	5 151 104	4 574 874
		Техзаказчик (получено)	4 964 799	4 574 874
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	165 063	1 270

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.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица, осуществляющие контроль	Проценты по займам полученным	-	1 138	-	1 138
		Предоставление займов	180	-	180	-
		Проценты по займам	102	-	90	-
		ДДУ	-	23 200	-	23 200
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов	387 409	-	-	-
		Проценты по займам	228 680	-	-	-
		Получение займов	-	290 888	-	290 888
		Проценты по займам	-	196 654	-	136 076
		Приобретение товаров, работ, услуг	103 475	-	-	819
		Реализация товаров, работ, услуг	5 486	-	1 500	-
		Техзаказчик	-	2 386 969	-	2 573 869
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения	-	-	-	-

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.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

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

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.

В 2021 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Специфика деятельности застройщика связана с долгосрочным периодом строительства объектов инвестиционного проекта. Общество осуществляет строительство ЖК «Новоград Павлино» и реализует данный инвестиционный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Инвестиционный проект Общества, включает в себя создание 35 многоквартирных корпусов, помимо этого создание автостоянок и социальных объектов. На данный момент введены в эксплуатацию 16 корпусов и 2 социальных объекта, по 13 корпусам выведен финансовый результат. В отчетном периоде Обществом был выведен финансовый результат по закрытию девяти инвестиционных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 13-17,22,25,26,30). Финансовые результаты от исполнения остальных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 19,23,24А) ожидаются в порядке очередности.

Общество предполагает получить разрешения на ввод в эксплуатацию инвестиционных объектов недвижимости, согласно проектным декларациям.

Планируемого дохода от реализации инвестиционного проекта достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и покрытия убытков в полном объеме.

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.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

7. РИСКИ ФИНАНСОВЫЕ (КРЕДИТНЫЕ), ПРАВОВЫЕ, РЕГИОНАЛЬНЫЕ.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества. 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.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является плательщиком налогов и сборов:

- Доходы, полученные за пределами РФ;
- Доходы, выплаченные иностранным организациям;
- Акцизы;
- Акцизы на алкогольную продукцию, реализуемую оптом;
- Акцизы на нефтепродукты;
- Акцизы на табачную продукцию;
- Акцизы на подакцизное минеральное сырье;
- На добычу полезных ископаемых;
- Платежи за пользование недрами;
- Водный налог;
- Сбор за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- Сбор за пользование объектами животного мира;
- Единый налог на вмененный доход;
- Транспортный налог;
- На игорный бизнес;
- Единый налог, уплачиваемый по УСН;
- Единый с/х налог;
- Плата за загрязнение окружающей среды;
- Плата за воду.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой»

Третьяков Владимир Александрович

21.03.2022г..