

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2021 год по ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-МИЦ»
ИНН	7702271396
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; - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; - производство электромонтажных работ; - 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	52395189
Юридический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4
Фактический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли
ООО «Новые Технологии»	5017116362/501701001	80% - 1361248000	Оплачено 100%
ООО «Парк Капитал Групп»	7708303380/770501001	20% - 340312000	Оплачено 100%

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «Новые Технологии» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в ООО «Новые Технологии»	Информация об оплате доли
Копылков Александр Михайлович	РФ	40%-12000	Оплачено 100%
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	60%-18000	Оплачено 100%

1.3. Генеральный директор Общества Третьяков Владимир Александрович.

1.4. Среднесписочная численность в 2021 г. составила 51 чел., в 2020 – 106 чел.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ» 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.

Также в 2021 году вносились изменения в учетную политику, в связи с изменениями в отражении земельных участков, а именно: земельные участки по проектам Ямонтаво и Ватутинки, были приобретены для осуществления на них многоэтажного жилищного строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ, поэтому затраты на их приобретение относятся к затратам на строительство и отражаются по строке 1210 «Запасы» по стоимости приобретения. В связи с этим переоценка по земельным участкам была списана из учета. Изменения в Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложений к ним внесены ретроспективно.

Далее, были внесены изменения отражения НДС по инвестиционным затратам, а именно организация, являясь застройщиком, отражает использование поступивших целевых средств дольщиков, соинвесторов на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет/субконто с суммой НДС, предварительно выделив ее на счете Д 19 «НДС инвестирование». В 2021 году были произведены корректировки статей 1210 «Запасы» и 1220 «НДС» предшествующих периодов, по состоянию на 31.12.2019г. и 31.12.2020г.. Последствия внесенных корректировок отражаются ретроспективно.

В таблице ниже отражены последствия изменений внесенных в Бухгалтерский баланс:

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	18 452 580	(18 395 896)	56 684	20 559 600	(18 395 896)	2 163 704
1100	20 735 149	(18 395 896)	2 339 253	24 797 307	(18 395 895)	6 401 412
1210	15 975	30 151 113	30 167 088	17 434	21 458 251	21 475 685
1220	2 555 564	(2 456 960)	98 604	1 705 006	(1 497 387)	207 619
1260	16 715 747	(11 193 987)	5 521 760	8 809 052	(3 460 698)	5 348 354
1200	22 577 991	16 500 167	39 078 158	13 052 013	16 500 166	29 552 179
1600	43 313 141	(1 895 730)	41 417 411	37 849 321	(1 895 730)	35 953 591
1340	1 895 730	(1 895 730)	0	1 895 730	(1 895 730)	0
1300	3 807 052	(1 895 730)	1 911 322	3 807 052	(1 895 730)	1 911 322
1700	43 313 141	(1 895 730)	41 417 411	37 849 321	(1 895 730)	35 953 591

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-Ват от 01.10.2018г. и № 10/2018-Ям 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 «Московский ипотечный центр - МИЦ» 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 «Московский ипотечный центр - МИЦ» 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: $\text{ЧСП запасов} = \text{Предполагаемая цена продажи запасов} - \text{Предполагаемые затраты (подготовка к продаже)} - \text{Предполагаемые затраты на продажу}$. Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции. Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле: $\text{ЧСП запасов инвест. проекта} = \text{предполагаемая сумма продажи инвестиционных объектов}$.

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 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 требование (приобретенная дебиторская задолженность); иные аналогичные объекты.

2.7. 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.

2.8. 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. 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.

2.9. 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 были приняты Методики 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 проектов 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.Я, 76.12.Я и 76.15.Я, 76.05.В, 76.12.В и 76.15.В и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам инвестиционных проектов 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 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.

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 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	5100	за 2021г.	875	(146)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(233)
активы - всего	5110	за 2020г.	875	(58)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(146)
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2021г.	875	(146)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(233)
	5111	за 2020г.	875	(58)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(146)

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.	22 247	(18 297)	2 134	(5 000)	5 000	(1 826)	-	-	-	19 381	(15 123)
	5210	за 2020г.	38 625	(14 189)	101	(16 479)	2 093	(6 202)	-	-	-	22 247	(18 297)
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2021г.	13 892	(12 938)	787	(4 032)	4 032	(542)	-	-	-	10 648	(9 448)
	5211	за 2020г.	13 791	(9 518)	101	-	-	(3 420)	-	-	-	13 892	(12 938)
Другие виды основных средств	5202	за 2021г.	7 463	(4 993)	1 347	(968)	968	(1 170)	-	-	-	7 841	(5 194)
	5212	за 2020г.	7 463	(2 808)	-	-	-	(2 185)	-	-	-	7 463	(4 993)
Здания	5203	за 2021г.	389	(53)	-	-	-	(15)	-	-	-	389	(68)
	5213	за 2020г.	16 868	(1 648)	-	(16 479)	2 093	(498)	-	-	-	389	(53)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2021г.	503	(314)	-	-	-	(99)	-	-	-	503	(413)
	5214	за 2020г.	503	(215)	-	-	-	(99)	-	-	-	503	(314)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс.руб.

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.	-	-	-	-	-

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 на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	30 469
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-

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 строке 1240 «Финансовые вложения » Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

- предоставленные займы;
- акции АО "Специализированный застройщик Хорошевская-19" на сумму 1 100 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Ямонтаво» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Новый век» в размере 450 000 тыс.руб..

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	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	2 175 624	-	10 029	(119 888)	-	-	-	2 065 765	-
	5311	за 2020г.	4 099 081	-	23 422	(1 946 879)	-	-	-	2 175 624	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2021г.	625 604	-	10 029	(119 888)	-	-	-	515 745	-
	5312	за 2020г.	695 381	-	23 422	(93 199)	-	-	-	625 604	-
Акции	5303	за 2021г.	1 100 000	-	-	-	-	-	-	1 100 000	-
	5313	за 2020г.	2 953 680	-	-	(1 853 680)	-	-	-	1 100 000	-
Доля в УК	5304	за 2021г.	450 020	-	-	-	-	-	-	450 020	-
	5314	за 2020г.	450 020	-	-	-	-	-	-	450 020	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	146 404	-	78 973	(21 177)	-	-	-	204 200	-
	5315	за 2020г.	119 894	-	27 190	(680)	-	-	-	146 404	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2021г.	146 404	-	78 973	(21 177)	-	-	-	204 200	-
	5316	за 2020г.	119 894	-	27 190	(680)	-	-	-	146 404	-
Финансовых вложений - итога	5300	за 2021г.	2 322 028	-	89 002	(141 065)	-	-	-	2 269 965	-
	5310	за 2020г.	4 218 975	-	50 612	(1 947 559)	-	-	-	2 322 028	-

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021 года не создавался.

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

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.7. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены затраты:

Наименование показателя	2021 год (тыс.руб.)	2020 год (тыс.руб.)
затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта "Барбарис"	-	3037
прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта	53 647	53 647
ИТОГО:	53 647	56 684

3.8. Запасы.

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

- готовая продукция (машиноместа и квартиры, оставшиеся после сдачи домов в эксплуатацию);
- затраты непосредственно связанные с исполнением инвестиционных проектов «Южное Бунино» и «Кленовые аллеи»;
- авансы, направленные на исполнение инвестиционных проектов «Южное Бунино» и «Кленовые аллеи», с учетом резерва в размере 162 349 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.	30 167 088	-	30 167 088	26 783 075	(22 578 513)	-	-	X	34 371 650	-	34 371 650
	5420	за 2020г.	21 475 685	-	21 475 685	19 856 399	(11 164 997)	-	-	X	30 167 088	-	30 167 088
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	15 340	-	15 340	352 427	(14 933)	-	-	-	352 834	-	352 834
	5422	за 2020г.	1 452	-	1 452	47 830	(33 942)	-	-	-	15 340	-	15 340
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	15 000	-	15 000	-	(15 000)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5504	за 2021г.	635	-	635	-	(635)	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	982	-	982	7 142	(7 490)	-	-	-	635	-	635
Затраты, непосредственно связанные с исполнением инвест. проекта "Кленовые аллеи"	5505	за 2021г.	10 153 820	-	10 153 820	6 932 663	(4 268 693)	-	-	-	12 817 790	-	12 817 790
	5525	за 2020г.	6 660 740	-	6 660 740	3 493 080	-	-	-	-	10 153 820	-	10 153 820
Авансы, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	5506	за 2021г.	3 775 962	-	3 775 962	8 899 147	(8 900 430)	-	-	-	3 774 679	-	3 774 679
	5526	за 2020г.	2 973 129	-	2 973 129	5 672 935	(4 870 102)	-	-	-	3 775 962	-	3 775 962
Затраты, непосредственно связанные с исполнением инвест. проекта "Южное Бунино"	5507	за 2021г.	13 791 688	-	13 791 688	5 278 139	(4 561 657)	-	-	-	14 508 170	-	14 508 170
	5527	за 2020г.	9 811 463	-	9 811 463	3 980 225	-	-	-	-	13 791 688	-	13 791 688
Авансы, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино"	5508	за 2021г.	2 429 643	-	2 429 643	5 320 699	(4 832 165)	-	-	-	2 918 177	-	2 918 177
	5528	за 2020г.	2 012 919	-	2 012 919	6 655 187	(6 238 463)	-	-	-	2 429 643	-	2 429 643

3.9. 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 «Южное Бурино» = 76 967 290,00 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 = 9 567 822,34 тыс.руб. – 76 967 290,00 тыс.руб.= (67 399 467,66 тыс.руб)

ЧСП запасов инвест.проекта «Кленовые аллеи»= 28 104 560,00 тыс.руб.

Резерв под обесценение = 8 595 561,81 тыс.руб. – 28 104 560 ,00 тыс.руб.= (19 508 998,19 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.

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) = 1 387 814,32 тыс. руб. - 0,00 тыс. руб – 41 463,43 тыс. руб. = 1 346 350,89 тыс. руб.

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

Резерв под обесценение (товаров, готовой продукции) = 352 833,77 тыс. руб. – 1 346 350,89 тыс. руб = (993 517,12) 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.

3.10. Запасы в залоге:

Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2021 года – отсутствуют.

3.11. 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 деб. задолженность - всего	5501	за 2021г.	862 819	-	40 914	-	(74 886)	-	-	(424 464)	-	-	404 383	-
	5521	за 2020г.	110 552	-	793 771	-	(36 607)	-	-	(4 897)	-	-	862 819	-
в том числе: Прочая	5502	за 2021г.	742 811	-	-	-	-	-	-	(424 464)	-	-	318 347	-
	5522	за 2020г.	-	-	742 811	-	-	-	-	-	-	-	742 811	-
Проценты к получению	5503	за 2021г.	120 008	-	40 914	-	(74 886)	-	-	-	X	X	86 036	-
	5523	за 2020г.	110 552	-	50 960	-	(36 607)	-	-	(4 897)	X	X	120 008	-
Краткосрочная дебиторская задолженность -	5510	за 2021г.	1 365 703	(69 347)	3 264 751	-	(3 283 044)	15 893	(144 837)	424 464	-	-	1 771 874	(198 291)
	5530	за 2020г.	601 005	(49 536)	1 717 276	-	(951 607)	-	(19 812)	(971)	-	-	1 365 703	(69 347)

всего														
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	19 637	-	1 608 880	-(1 600 083)	-	-	-	-	-	-	28 434	-
	5531	за 2020г.	130 707	-	177 150	-(288 220)	-	-	-	-	-	-	19 637	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	23 148	(1 191)	1 139 146	-(992 131)	-	135	-	-	-	-	170 163	(1 056)
	5532	за 2020г.	148 237	(2 293)	91 454	-(216 543)	-	1 102	-	-	-	-	23 148	(1 191)
Прочая	5513	за 2021г.	1 219 034	(68 156)	408 971	-(599 741)	15 893	(144 972)	424 464	-	-	-	1 452 728	(197 235)
	5533	за 2020г.	231 936	(47 423)	1 367 476	-(380 378)	-	(20 914)	-	-	-	-	1 219 034	(68 156)
Проценты к получению	5514	за 2021г.	100 160	-	39 885	-(22 315)	-	-	-	X	X	-	117 730	-
	5534	за 2020г.	84 684	-	16 717	-(270)	-	-	(971)	X	X	-	100 160	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2021г.	3 724	-	67 869	-(68 774)	-	-	-	X	X	-	2 819	-
	5535	за 2020г.	5 441	-	64 479	-(66 196)	-	-	-	X	X	-	3 724	-
Итого	5500	за 2021г.	2 228 522	(69 347)	3 305 665	-(3 357 930)	15 893	(144 837)	X	-	-	-	2 176 257	(198 291)
	5520	за 2020г.	711 557	(49 536)	2 511 047	-(988 214)	-	-(19 812)	X	-	-	-	2 228 522	(69 347)

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует.

3.12. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2021 год, тыс.руб.	2020 год, тыс.руб.
задолженность участников ДДУ проекта "Южное Бунино"	2 848	130 230
задолженность участников ДДУ проекта "Кленовые аллеи"	1 315	159 414
Прочие	5 645 532	5 232 116
ИТОГО:	5 649 695	5 521 760

3.13. По строкам 1410 «Заемные средства», 14503 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражена задолженность:

5. Дебиторская и кредиторская задолженность **5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности**

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 кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской 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	за 2021г.	12 641 987	12 350 408	-	(3 575 296)	-	(6 710 415)	-	-	14 706 684
	5571	за 2020г.	6 056 351	7 475 643	-	(465 544)	-	(424 463)	-	-	12 641 987
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	9 232 434	11 648 656	-	(3 450 546)	-	(6 285 951)	-	-	11 144 593
	5572	за 2020г.	1 987 037	7 245 397	-	-	-	-	-	-	9 232 434
займы	5553	за 2021г.	2 666 742	701 752	-	(124 750)	-	-	-	-	3 243 744
	5573	за 2020г.	2 455 250	230 246	-	(18 754)	-	-	-	-	2 666 742
прочая	5554	за 2021г.	742 811	-	-	-	-	(424 464)	-	-	318 347
	5574	за 2020г.	1 614 064	-	-	(446 790)	-	(424 463)	-	-	742 811

Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	1 036 122	3 918 485	(3 972 022)	6 710 415	7 693 000
	5580	за 2020г.	363 973	1 546 802	(1 299 114)	424 463	1 036 122
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	47 102	1 448 970	(1 388 631)		107 441
	5581	за 2020г.	18 019	345 662	(316 579)		47 102
авансы полученные	5562	за 2021г.	462 669	608 047	(606 483)		464 233
	5582	за 2020г.	82 688	379 981			462 669
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	15 112	156 393	(114 349)		57 156
	5583	за 2020г.	18 842	219 498	(223 228)		15 112
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	6 285 951	6 285 951
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	2 286	-	-	-	2 286
	5585	за 2020г.	2 343	2 232	(2 289)	-	2 286
прочая	5566	за 2021г.	508 953	1 705 075	(1 862 559)	424 464	775 933
	5586	за 2020г.	242 081	599 429	(757 018)	424 463	508 953
Итого	5550	за 2021г.	13 678 109	16 268 893	(7 547 318)	X	22 399 684
	5570	за 2020г.	6 420 324	9 022 445	(1 764 658)	X	13 678 109

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

3.14. По строке 14504 и 14505 «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 инвестиционного проекта "Кленовые аллеи" на отчетную дату более одного года	163 434	15 756
задолженность ген. Подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино" на отчетную дату более одного года	82 159	18 504
ИТОГО:	245 593	34 260

3.15. 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	11 762	53 101	(8 688)	(184)	55 991
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	11 762	53 101	(8 688)	(184)	55 991

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.

3.16. 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 и подряда инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	429 130	435 507
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда и подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино"	470 972	481 848
Обязательства застройщика по договорам подряда инвестиционных проектов	-	1 856
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта «Кленовые аллеи»	9 187 101	10 852 131
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта «Южное Бунино»	10 046 777	13 895 313
Прочие	-	114 231
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ «Кленовые аллеи»	52 140	1 072
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ «Южное Бунино»	31 818	-
ИТОГО:	20 217 938	25 781 958

3.17. 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	9 982 959	8 188 045	2 712 682
в том числе:				
Средства дольщиков на счета эскроу по проекту "Кленовые Аллеи"	5801	8 129 233	5 743 887	2 129 465
Средства дольщиков на счета эскроу по проекту "Южное Бунино"	5802	1 853 726	2 444 158	583 217
Выданные - всего	5810	24 240 835	42 808 136	39 797 457
в том числе:				
Залог по договорам долевого участия проекта "Барбарис"	5811	-	-	1 884 872
Залог по договорам долевого участия проекта "Кленовые Аллеи"	5812	962 826	13 765 082	13 738 769
Залог по договорам долевого участия проекта "Южное Бунино"	5813	4 232 515	10 692 717	10 674 339
Залог имущественных прав	5814	19 045 494	18 350 337	13 499 477

- обязательства по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства до получения разрешения на ввод в эксплуатацию, на конец отчетной даты составили 5 195 341 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 9 982 959 тыс.руб.

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

Обществом были заключены кредитные договора:

Договор № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России со сроком погашения 21.07.2023г.;

Договор № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г. с ПАО Сбербанком России со сроком погашения 21.10.2022г.;

Договор № 9570/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.05.2021г. с ПАО Сбербанком России со сроком погашения 13.05.2026г.;

Договор № 9570/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.08.2021г. с ПАО Сбербанком России со сроком погашения 13.05.2026г.;

Договор № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г. с ПАО Сбербанком России со сроком погашения 13.05.2026г.;

- во исполнение обязательств по кредитным договорам были заключены договора залога:

Договор Ипотеки № 6804/И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 2 888 370 тыс. руб., предметом залога являются земельные участки Общества, в количестве 2 штук, принадлежащие на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор ипотеки N 6804/И2 от 29.07.2021г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 343 064 тыс. руб., предметом залога являются земельный участок Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащий на праве собственности, во исполнение Обязательств по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И1 от 16.08.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 31 059 тыс. руб., предметом залога является земельный участок Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащий на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор Ипотеки № 6807/И2 от 12.09.2019г. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 7 323 302 тыс. руб., предметом залога являются земельные участки Общества, в количестве 4 штук, принадлежащие на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 6807/ИПЗ от 19.02.2020. с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 824 324 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 2 штук, разрешений на строительство в количестве 2 штук, градостроительного плана в количестве 1 штуки во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.; Договор последующего залога имущественных прав № 9570/2/ИП-2 от 23.09.2021 с ПАО Сбербанком России на сумму залога 4 738 257 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 2 штук, разрешений на строительство в количестве 2 штук, градостроительного плана в количестве 1 штуки во исполнения Обязательств по Договору № 6807 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019г.

Договор залога имущественных прав № 9570/3/ИП-1 от 29.07.2021 с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 143 678 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 1 штуки, разрешений на строительство в количестве 1 штуки, во исполнения Обязательств по Договору № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г.; Договор последующего залога имущественных прав № 9570/2/ИП-1 от 23.09.2021 с ПАО Сбербанком России на сумму залога 3 143 678 тыс. руб., предметом залога является имущество, возникающее в будущем у Общества на основании договоров генерального подряда в количестве 1 штуки, разрешений на строительство в количестве 1 штуки, во исполнения Обязательств по Договору № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г.

Договор последующей ипотеки N 9570/И-1 от 24.05.2021 года с ПАО Сбербанком России на сумму залога 577 764 тыс. руб., предметом залога является земельный участок Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащий на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г.; Договор последующей ипотеки N 9570/3/И-1 от 29.07.2021 года с ПАО Сбербанком России на сумму залога 577 764 тыс. руб., предметом залога является земельный участок Общества, в количестве 1 штуки, принадлежащий на праве собственности, во исполнения Обязательств по Договору № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021г.

Договор залога недвижимого имущества № 2019-0249/8 от 27.05.2019г., заключенный между ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» с Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» на сумму залога 861 969 тыс. руб., предметом залога является земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120316:1199 расположенный по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, д.Бачурино площадь 100 000 кв.м.

3.18. 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
Сдача в аренду	4 050	7	-	-
Сдача в субаренду	6 926	21 271	6 173	19 940
Реализация квартир	34 648	-	13 170	-
Реализация нежилых помещений	639	90 333	568	48 328
Услуги по отделке помещений	1 300 235	10 993	1 286 481	10 994
Услуги по управлению	10	10	-	-
Итого:	1 346 508	122 614	1 306 392	79 262

тыс.руб.

3.19. По строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб

Наименование показателя	2021 год	2020 год
Расходы на продажу (коммунальные услуги)	105	-
Итого:	105	-

3.20. 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 202 844 тыс. руб..

3.21. По строке 2340 «Прочие доходы» » Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.

Наименование показателя	2021 год	2020 год
Курсовая разница	-	138
Списание кредиторской задолженности	-	4 318
Оценочные обязательств по предстоящим отпускам	184	21 025
Отчисления в оценочные резервы	91 819	-
Продажа акций СЗ Заречье	-	1 860 823
Экономия застройщика	2 955 515	800 286
Неустойки, штрафы, пени	1 155	6 605
Компенсация за специальную оценку	-	119
Прочие	7 497	
Итого:	3 056 170	2 693 314

3.22. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.

Наименование показателя	2021 год	2020 год
Госпошлина	1 886	1 662
Расходы по переоценке	314 583	-
Неустойки, штрафы, пени по судебным решениям	93 427	6 964
Прочие расходы	163 964	90 667
Курсовые разницы	-	114
Услуги банка	5 989	21 741
Налоги на землю и имущество	21 394	771
Отчисления в оценочные резервы	175 192	-
Продажа акций СЗ Заречье	-	1 853 680
Расходы по инвестпроекту, вывод финансового результата	1 472 154	725 766
Прочие	7 027	-
Итого:	2 255 616	2 701 365

3.23. 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	330 150	115 808
4119 «Прочие поступления»	денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве	35 390	45 543
	возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов	1 105	57 608
	прочие	2 335	5 863
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	387 645	403 027
	отчисление НДФЛ	64 152	59 046
	отчисления во внебюджетные фонды	68 361	98 493
4125 «Платежи связанные с исполнением инвестиционного проекта»	оплата за вознаграждение, агентские	407 527	-
	оплата техническому заказчику	7 868 154	6 701 242
	госпошлина	10 576	-
	оплата генеральным подрядчикам и подрядчикам	1 649 193	204 783
	оплата за рекламу	419 183	-
4129 «Прочие платежи»	налоговые платежи	27 153	32 981
	возврат, денежных средств по договорам долевого участия	12 883	208
	услуги банка	17 584	78 049
	госпошлина	1 901	2 865
	штрафы, пени, неустойки	92 188	46 070
	прочие платежи	336 451	220 733

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: 50, 51, 52, 55, 57.

4. Информация о связанных сторонах

Организация осуществляет свою деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и имеет льготу по НДС.

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 "Новые Технологии"	80,00%	1 361 248	80,00%	1 361 248
2	ООО "Парк Капитал Групп"	20,00%	340 312	20,00%	340 312

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО "Специализированный застройщик "Магистральная-25"	контролируется одной группой лиц
2	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "МИЦ-сити"	контролируется одной группой лиц
4	ООО "МИЦ-Логистик"	контролируется одной группой лиц
5	ООО "ФинСтройГрупп"	контролируется одной группой лиц
6	ООО "СК Говорова"	контролируется одной группой лиц
7	ООО ЧОП "МИЦ-Безопасность"	участник
8	ООО "Новоглаголево-3"	контролируется одной группой лиц
9	ООО ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
10	ООО "НВС"	контролируется одной группой лиц
11	ООО МИЦ "СИТИ-ЭПСИЛОН"	контролируется одной группой лиц
12	ООО "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
13	ООО "Новое поле"	контролируется одной группой лиц
14	ООО "Новый Век"	контролируется одной группой лиц
15	ООО "Инвестстрой"	контролируется одной группой лиц
16	ООО "МИЦ-Сити-Альфа"	контролируется одной группой лиц
17	ООО "МИЦ-Сити-Бета"	контролируется одной группой лиц
18	ООО "МИЦ-Сити-Дельта"	контролируется одной группой лиц
19	ООО "УК "ГК МИЦ"	контролируется одной группой лиц
20	АО Агрофирма "Орудьевское"	контролируется одной группой лиц
21	АО "Специализированный застройщик "Хорошевская-19"	контролируется одной группой лиц
22	Копылков А.М.	участник
23	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-СтройКапитал"	контролируется одной группой лиц
24	ООО " Специализированный застройщик Староселье"	контролируется одной группой лиц
25	ООО "Скнятино-Сервис"	контролируется одной группой лиц
26	ООО "МИЦ Сити-Гамма"	контролируется одной группой лиц
27	Рябинский А.М.	участник
28	ООО "УК Термоинжсервис"	контролируется одной группой лиц
29	ООО "Новые Технологии"	контролируется одной группой лиц
30	ООО "Специализированный застройщик Ямонтово"	контролируется одной группой лиц
31	ООО МИЦ "СИТИ-СИГМА"	контролируется одной группой лиц
32	ООО "МИЦ-Бета"	контролируется одной группой лиц
33	ООО "МИЦ Регион"	контролируется одной группой лиц
34	ООО " Специализированный застройщик Павелецкая"	контролируется одной группой лиц

35	ООО "Специализированный застройщик Бачурино"	контролируется одной группой лиц
36	ООО "Специализированный застройщик "Заречье"	контролируется одной группой лиц
37	Копылков М.М.	контролируется одной группой лиц
38	ООО «МИЦ-Капитал»	контролируется одной группой лиц
39	ООО «МИЦ-Развитие»	контролируется одной группой лиц
40	ООО «МИЦ-АКТИВ»	контролируется одной группой лиц
41	ООО "МИЦ ТРЕЙДИН"	контролируется одной группой лиц
42	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"	контролируется одной группой лиц
43	ООО «ФИРМА «МОРАВА»	контролируется одной группой лиц
44	ООО "МОСРЕНСТРОЙ-4"	контролируется одной группой лиц
45	ООО "СЗ "СЕРЕДНЕВО"	контролируется одной группой лиц

4.3. Основной управленческий персонал:

№ 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.	
			2021г.	2020г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов	-	-
		Возвращено займов	-	-
		Получение займов,	-	-
		Проценты по предоставленным займам	6 083	15 185
		Получено процентов	-	-
2	Другие связанные стороны	Проценты по предоставленным займам	29 638	20 033
		Получение займов	511 955	100 000
		Возвращено займов	71 000	9 880
		Проценты по полученным займам	189 797	130 246
		Возврат процентов	15 800	4 300

		Получение работ(услуг)	498 976	324 414
		Оказание работ(услуг)	12 303	20 460
		Инвест.контракты, продажа акций	-	1 853 680
		Оплата за акции	474 463	-
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (зарботная плата)	217 453	197 779

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	Выдача займов	94 075	215 530
		Проценты по займам выданным	79 147	23 935
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов	440 419	371 227
		Проценты по займам выданным	65 752	139 666
		Получение займов	2 934 341	2 493 386
		Проценты по полученным займам	311 689	173 356
		Получение услуг (работ)	234 417	133 818
		Оказание услуг (работ)	26 260	56 869
		Задолженность участников ДДУ	644	4 519
		Покупка/продажа акций, долей	1 280 244	1 754 707
		Инвестконтракты	120 773	120 773
		Прочая задолженность	3 591 601	3 696 678
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (зарботная плата)	-	-

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 инвестиционных проектов. Общество осуществляет строительство ЖК «Кленовые Аллеи» и ЖК «Южное Бурино» и реализует данные инвестиционные проекты в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Инвестиционный проект Общества ЖК «Кленовые Аллеи», включает в себя создание 15 многоквартирных корпусов, помимо этого создание автостоянок и социальных объектов. На данный момент введены в эксплуатацию 10 корпусов, по 3 корпусам выведен финансовый результат. В отчетном периоде Обществом был выведен финансовый результат по закрытию трех инвестиционных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 1, 2, 3). Финансовые результаты от исполнения остальных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ с 4 по 10) ожидаются в порядке очередности.

Инвестиционный проект Общества ЖК «Южное Бурино», включает в себя создание 19 многоквартирных корпусов, помимо этого создание паркинга и социальных объектов. На данный момент введены в эксплуатацию 9 корпусов, по 3 корпусам выведен финансовый результат. В отчетном периоде Обществом был выведен финансовый результат по закрытию трех инвестиционных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 1, 2, 3). Финансовые результаты от исполнения остальных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ с 4 по 9) ожидаются в порядке очередности.

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

Планируемого дохода от реализации инвестиционных проектов 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-МИЦ»

Третьяков В.А

21.03.2022г.