

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье» за 2021 г.

1. Общие сведения

Полное наименование Общества: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»

Сокращенное наименование Общества: АО «Специализированный застройщик «Заречье»

Юридический и почтовый адреса:

115054, Москва г., Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 6, помещение . I офис 32

ОГРН: 1027739830777

ИНН: 7723089807

Изменения размера Уставного капитала Общества: изменений не было.

Сведения об обособленных подразделениях Общества: отсутствуют.

Сведения об акционерах (участниках) Общества по состоянию на конец отчетного года:

Наименование	Размер доли в уставном капитале (%)
ООО «МИЦ-Развитие»	96,768618
Прочие акционеры (участники) - физические лица	2,769328
Итого	99,537946

По решению арбитражного суда по г. Москвы по делу № 40-85066/21-57-454 от 21.07.2021г. акции 1 100 шт. (0,411546%) принадлежавшие ранее ТОО "АРК" переданы во владение АО «Специализированный застройщик «Заречье».

Были выкуплены акции в размере 135 шт. (0,050508%), принадлежавшие Жуковой Марине Анатольевне, и переданы во владение АО «Специализированный застройщик «Заречье».

2. Информация об органах управления Общества:

2.1. Единоличный исполнительный орган Общества: ООО Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» на основании договора № 107 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.12 2014 года.

Генеральный директор Общества: Третьяков Владимир Александрович.

Для осуществления деятельности по эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I,II и III классов опасности Общество имеет лицензию, выданную Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору № ВХ-01-008118 от 28.06.2016, срок действия которой бессрочно.

Реестродержатель Общества: АО "РЕГИСТРАТОРСКОЕ ОБЩЕСТВО "СТАТУС"

2.2. Среднесписочная численность: 2021 г. - 17 чел, 2020 г. - 40 чел.

2.3. Обособленных подразделений Общество не имеет.

2.4. АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ" не является энергоемким, энергия потребляется в офисе.

2.5. Общество применяет общую систему налогообложения

2.6. Совместная деятельность не осуществлялась

2.7. Отражение последствий внесенных изменений в учетную политику Общества:

В связи со сменой учетной политики и принятия Методики отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства. Изменения внесены в Бухгалтерский баланс ретроспективно.

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2020		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1190	94 290	(94 290)	0
1100	325 841	(94290)	231 551
1210	11	117 026	117 037
1220	13 326	(13 326)	0
1230	33 385	(9 410)	23 975
1200	47 879	94 290	142 169
1600	373 720	0	373 720
1520	23 559	(10 185)	13 374
1550	0	10 185	10 185
1500	25 234	0	25 234
1700	373 720	0	373 720

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2019		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1170	68 200	0	68 200
1190	69 618	(69 618)	0
1100	217 811	(69 618)	148 194
1210	43	(84 755)	84 798
1220	12 799	(12 799)	0
1230	27 292	(2 338)	24 954
1240	88 000	0	88 000
1200	130 879	69 618	200 447

1600	348 691	0	348 691
1520	15 177	(496)	14 681
1550	0	496	496
1500	16 799	0	16 799
1700	348 691	0	348 691

Бенефициарным владельцем является Рябинский Андрей Михайлович, распоряжающийся 60% ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" и Копылков Александр Михайлович, распоряжающийся 40% ООО "НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ", которое владеет 80% ООО "МИЦ-Развитие", которое владеет 96,798618% акций АО "Специализированный застройщик "Заречье".

3. Связанные стороны

3.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/п	Общество	Доля и сумма участия	Доля и сумма участия
		2021	2020
		Доля (%)	Доля (%)
1	ООО "МИЦ-Развитие"	96,768618%	95,975831 %

Другие связанные стороны:

3.2.

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО УК "ГК "МИЦ"	Функции техзаказчика
2	ООО "МИЦ-Развитие"	Акционер

3.3. Расчеты по займам со связанными сторонами:

Займы выданные:

- 1) ООО «ФинСтройГрупп» договор б/н от 11.10.2019 сумма 87 000,0 тыс. руб. срок погашения 01.04.2023;
- 2) ООО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» договор б/н от 21.10.2019 сумма 68 200,0 тыс. руб. срок погашения 22.02.2024;

Займы полученные:

- 1) ООО УК «ГК «МИЦ» договор б/н от 22.09.2020 сумма 7 224,4 тыс. руб. срок погашения 22.09.2025.
- 2) ООО УК «ГК «МИЦ» договор б/н от 01.04.2021 сумма 36 743,1 тыс. руб. срок погашения 07.06.2026
- 3) ООО "МИЦ-Развитие" договор б/н от 01.02.2021г. сумма 331 351,5 тыс. руб. срок погашения 31.07.2023г.
- 4)

3.4. В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами

тыс.руб

Группа (вид)	Период	На начало отчетного периода	Изменение в отчетном периоде	На конец отчетного периода
Займы выданные	2021	156 200,0	(1 000)	155 200,0
	2020	68 200,0	88 000,0	156 200,0

проценты по займам выданным	2021	9 526,8	8 923,8	18 450,6
	2020	1 635,7	7 891,1	9 526,8
Займы полученные	2021	5 200,0	370 119,1	375 319,1
	2020	-	5 200,0	5 200,00
проценты по займам полученным	2021	53,1	20 147,1	20 200,2
	2020	-	53,1	53,1
ИТОГО	2020	170 979,9	398 190	569 169,9
	2020	69 835,70	101 144,2	170 979,9

3.5. 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	Получение услуг (работ)	-	-	-	-
		Выданные займы	-	-	-	-
		Проценты по займам	-	-	-	-
2	Другие связанные стороны	Получение займов	-	375 319,1	-	5 200,00
		Проценты по займам	-	20 200,2	-	53,1
		Предоставление займов	155 200,0	-	156 200,0	-
		Проценты по займам	9 526,8	-	1 635,7	-
		Получение услуг (работ)	38 015	3 209,00	-	1 401,00
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	-	-	-	-

ООО УК "ГК "МИЦ" договор № 05/2019-Зар на выполнение функций технического заказчика от 06.05.19 сумма 3 200 тыс. руб;

ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Договор №107 от 19.12.2014г. сумма 9 тыс. руб.

ООО "СК "ГОВОРОВО" Договор уступки права требования (Цессия) №10-00/21-227 от 29.01.2021г. сумма 38 015 тыс. руб.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

3.6. Основной управленческий персонал: состоит из 1 организации.

Генеральный директор ООО Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» Третьяков В. А.

4. Раскрытие применяемых способов ведения учета

4.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а

также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

4.2. Учёт и оценка нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Общество не переоценивает и не обесценивает нематериальные активы.

4.3. Учёт и оценка основных средств

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

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

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признавать их денежную оценку, согласованную с учредителями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Основные средства, получаемые в обмен на другое имущество (кроме денежных средств) оценивается по стоимости обмениваемого имущества, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных товаров (ценностей).

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных Обществом по договору дарения и иных случаях безвозмездного получения, признается их рыночная стоимость с учетом НДС на дату оприходования.

Стоимость основных средств, полученных безвозмездно отражается по дебету счета «Капитальные вложения» в корреспонденции со счетом 98 «Доходы будущих периодов» и дебету учета основных средств в корреспонденции с кредитом счета «Вложения во внеоборотные активы».

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретаемых по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами признается стоимость товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче, устанавливается исходя из рыночной стоимости аналогичных товаров (ценностей).

Затраты по доставке указанных объектов основных средств относятся на увеличение первоначальной стоимости объекта и отражаются по дебету счета «Капитальные вложения» в корреспонденции со счетами расчетов.

Оценка объектов основных средств, стоимость которых при приобретении определена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального Банка РФ, действующему на дату перехода объектов по праву собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления или договора аренды.

Стоимость основных средств производственного назначения погашается путем начисления амортизационных отчислений и списания на издержки производства в течение нормативного

срока их полезного использования.

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

Способ начисления амортизации для целей бухгалтерского учета – линейный.

По приобретенным объектам основных средств, ранее бывших в эксплуатации, амортизация начисляется исходя из самостоятельно рассчитанных норм амортизации, на основании полученных от продавца документов, подтверждающих срок фактической эксплуатации приобретаемого основного средства.

Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в оценке, указанной в договоре. В случае отсутствия в договоре согласованной оценки арендованного имущества Общество отражает их стоимость в размере годовой арендной платы.

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).

Затраты на ремонт основных средств, включаются в себестоимость по мере производства ремонта в полной сумме в том отчетном периоде, когда они имели место. Ремонтный фонд не формируется.

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

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

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

При оплате приобретаемых нематериальных активов, если условиями договора предусмотрена отсрочка или рассрочка платежа, то фактические расходы принимать к бухгалтерскому учету в полной сумме кредиторской задолженности.

Стоимость Нематериальных активов полученных в пользование, Общество учитывает на забалансовом счете 012 в оценке, определяемой исходя из размера вознаграждения, установленного в договоре.

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

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

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

Срок полезного использования нематериального актива определяется следующим образом:

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

4.4. Учет запасов

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

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы на содержание Застройщика (в рамках ФЗ п. 20 ст. 18 №214-ФЗ), включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Стоимость указанных активов признается в расходах отчетного периода (п. 2 ВСБУ 5/2019, п.7 ПБУ 1/2018).

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. Запасы по инвестиционному проекту учитываются, также, по фактической себестоимости, в сумме накопленных прямых затрат на 76.08 счете.

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

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 настоящей учетной политике).

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

4.5. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от реализации услуг (сдача в наем собственного недвижимого имущества)

К числу прочих доходов и расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности.

Следующие виды прочих доходов при их наличии отражаются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности и не являются существенными для характеристики финансового положения Общества:

- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи основных средств и незаконченных капитальных вложений;
- доходы/расходы от ликвидации (без учета остаточной стоимости) основных средств;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи нематериальных активов;

- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от продажи материально- производственных запасов (за исключением готовой продукции и товаров);
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от реализации права требования.

4.6 Учет и распределение расходов на продажу и общехозяйственных 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.

Прочие затраты, понесенные Обществом в результате осуществления деятельности застройщика ежеквартально списываются в дебет на счета 76.08.2 «Прочие затраты по проекту долевого строительства».

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».

4.7. Финансовые вложения

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.

При реализации ценных бумаг на операционные расходы списывается цена приобретения реализованных ценных бумаг по стоимости единицы. Для векселей также применяется метод списания - по стоимости единицы.

В случае если ценные бумаги одного эмитента имеют одинаковые атрибуты (номинал, статус (привилегированные или обыкновенные), дата погашения, не позволяющие при их выбытии по частям обоснованно дифференцировать их, они отражаются в учете одной позицией, и по ним ведется количественный учет. Факт приобретения указанных идентичных ценных бумаг в различное время и (или) за различную стоимость не является основанием раздельного учета. Списание таких ценных бумаг производится методом по средней первоначальной стоимости (ценные бумаги). По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью в течение срока до их погашения равномерно

ежемесячно относится на финансовые результаты с использованием бухгалтерских счетов 76 и 91.

При оплате взносов в уставный капитал имуществом, передача имущества, подлежащего государственной регистрации, отражается на дату подачи документов на регистрацию прав на указанное имущество.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В отчете о движении денежных средств высоколиквидные финансовые вложения (депозиты, открытые в кредитных организациях) квалифицируются как денежные эквиваленты.

Денежные потоки от финансовых вложений отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто (п.17 ПБУ 23/2011), в случае единовременного выполнения следующих условий:

- денежные потоки отличаются быстрым оборотом и короткими сроками возврата (в рамках одного календарного месяца);
- большими суммами (доля финансового вложения не менее 50% от соответствующей строки ОДДС).

Денежные потоки представляются свернуто в отчете о движении денежных средств, в случаях:

- платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (депозиты сроком обращения до трех календарных месяцев);
- поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов;
- валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операций);
- иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

4.9. Оценочные резервы и оценочные обязательства

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

При определении порядка раскрытия информации в бухгалтерском учете организации.

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

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

4.10. Учет займов

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. В случае неисполнения или неполного исполнения займодавцем договора займа и (или) кредитного договора заемщик приводит информацию о недополученных суммах в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности.

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.

4.11. Учет расчетов по налогу на прибыль

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 сальдированную (свернутую) сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

4.12. Основные критерии существенности

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

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

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

4.13. Учет расходов будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. К расходам будущих периодов относятся: лицензии; прочие расходы.

4.14. 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.

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).

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.

4.15. Резерв по предстоящим отпускам

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

4.16. Учет расчетов по исполнению инвестиционного проекта (долевого строительства)

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по инвестиционному проекту, 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:

Создаваемые объекты не являются капитальными вложениями и не будут учтены в составе основных средств организации по окончании проекта. Все расчеты по договорам участия в долевом строительстве, производятся через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. Данный счет предназначен для "хранения" денежных средств дольщиков и передачи их Застройщику при наступлении определенных обстоятельств. Застройщик вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд. При получении целевых кредитов (займов), заемщик обеспечивает возможность осуществления займодавцем контроля за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены займодавцем на спецсудный счет. Данные средства, являются целевыми и

направляются на цели, указанные в законодательстве, регулирующем отношения, связанные с участием в долевом строительстве. Начисленные проценты по целевым кредитам (займам) в бухгалтерском учете включаются в стоимость затрат на строительство инвестиционного объекта. Учет затрат по инвестиционному проекту обусловлен целевым характером средств финансирования проекта, необходимостью обособления в учете использования данных средств, а также призван обеспечить формирование полной информации о затратах на инвестиционный проект. Для обеспечения более достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности, изменениях в его финансовом положении, обособлению в учете и обеспечению контроля по расходованию целевых кредитов/займов в счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» были введены новые счета (субсчета второго и третьего порядка).

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

Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 76.05.2 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)», 76.06.2 «Расчеты по договорам дду (счета-эскроу)», 76.05.0 «Расчеты по отделке (счета эскроу)» и забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.06.2, 76.05.2 и 76.05.0 и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) инвестиционного объекта:

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

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

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

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

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 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. Финансовый результат в виде экономии средств дольщиков отражается следующим образом:

- Д 76.05.2 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)» К 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства» - определение экономии целевых средств по проекту долевого строительства;

- Д 76.05.2 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)» К 91 «Прочие доходы и расходы» - отражение экономии целевых средств по проекту долевого строительства;

- Д 91 «Прочие доходы и расходы» К 68.02 «Налог на добавленную стоимость» - выделение НДС с экономии целевых средств по проекту долевого строительства;

- Д 91 «Прочие доходы и расходы» К 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства» - списание прочих расходов, связанных с исполнением проекта долевого строительства.

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 жилого дома, 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 жилого дома, 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». Накопленная сумма НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, по окончании строительства объекта, учитываются в стоимости затрат на строительство.

5. Раскрытие существенных показателей отчетности

5.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

5.2. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов отражено в табличных Пояснениях 1.1; 1.2; 1.3 к бухгалтерскому балансу.

Состав нематериальных активов: Интернет сайт www.zarechje.com

Срок полезного использования для программных продуктов составляет 5 лет.

Изменения способов определения амортизации нематериальных активов не производилось.

В связи со сменой учетной политики и принятия Методики отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства. Нематериальные активы выбыли.

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

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

5.4. Основные средства

По строке 1150 "Основные средства" и в табличных Пояснениях 2.1; 2.3, 2.4 к бухгалтерскому балансу.

В связи с подготовительными работами из-за смены деятельности Общества в 2021г. произошло выбытие основных средств.

Объекты основных средств, не подлежащие амортизации, отсутствуют.

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» отражена кадастровая стоимость арендованного земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003012:74, в сумме 906 060 тыс.руб

5.5. Незавершенные капитальные вложения

Наличие и движение объектов незавершенных капитальных вложений отражено в табличных Пояснениях 2.2 к бухгалтерскому балансу.

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

В связи с изменением вида деятельности Общества и изменений в учетной политике отражения затрат по инвестиционному проекту учитываются в сумме прямых затрат и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1210 "Запасы".

5.6. Финансовые вложения

По строке 1170 "Финансовые вложение" и в табличных Пояснениях 3.1 к бухгалтерскому балансу отражены долгосрочные процентные займы на сумму 155 200 тыс. руб.

Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций: Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

5.7. Материально-производственные запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов отражена в табличных Пояснениях 4.1, 4.2 к бухгалтерскому балансу.

По нашему профессиональному мнению чистая стоимость продажи объектов незавершенного строительства равна предполагаемой сумме продажи инвестиционного объекта, которая составляет 61 126 300 тыс. руб. руб., что превышает фактические затраты на строительство, и рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч. 76.08.1 + 76.08.2) – ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства 433 094 тыс. руб. – 61 126 300 тыс. руб. = (60 693 206) тыс. руб.

Так как Фактическая себестоимость запасов меньше ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства, то Резерв под обесценение не создается.

5.8. Запасы в залоге:

Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2021 года – отсутствуют.

5.9. Дебиторская задолженность.

По строке 1230 "Дебиторская задолженность" и в табличных Пояснениях 5.1; 5.2 к бухгалтерскому балансу отражена информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с учетом всех предоставленных скидок и надбавок.

По состоянию на 31.12.2021 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 1 773, 3 тыс. руб. (по договорам аренды имущества).

5.10. Кредиторская задолженность.

По строке 1520 "Кредиторская задолженность" и в табличных Пояснениях 5.3, 5.4 к бухгалтерскому балансу отражена информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена.

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

5.11. Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов).

Краткосрочные финансовые вложения в обществе отсутствуют.

5.12. Оценочные обязательства

По строке 1540 "Оценочные обязательства" и в табличных Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу отражена информация по оценочным обязательствам. Резерв создан только по предстоящим расходам на оплату отпусков работникам.

5.13. По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены в сумме 11 119 тыс.руб.:

Прочие обязательства	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
задолженность перед контрагентами, договоры с которыми заключены во исполнение проекта долевого строительства в г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90, в том числе:	11 119	10 185
- расчеты с прочими подрядчиками	11 119	10 185
- расчеты с подрядчиками	0	0

5.14 Обеспечения обязательств

тыс.руб

Наименование показателя	Код	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.
Полученные – всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 400 320,00	-	-
в том числе:				
Договор об Ипотеке (залоге) недвижимого имущества банку	5811	1 400 320,00	-	-

5.15. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены в сумме за 2021г. 23 071 тыс.руб.: за 2020г. в сумме 34 279 тыс. руб.

тыс.руб.

Управленческие расходы	Сумма расхода	
	2021 год	2020 год
Оплата труда	9 347	10 136
Услуги	13 724	24 593
ИТОГО	23 071	34 279

5.16. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены в сумме 11 155 тыс.руб.:

тыс.руб.

Прочие расходы	Сумма расхода	
	2021 год	2020 год
Расходы на услуги банков	177	165
Прочие	10 978	4 738
ИТОГО	11 155	4 903

5.17. В отчете о финансовых результатах не отражены доходы и расходы от деятельности по проекту долевого строительства, так как доходы и расходы застройщика будут признаваться в момент выведения финансового результата в соответствии с учетной политикой Общества.

5.18. Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	2021 год	2020 год
Средства на счетах в рублях	15	819
Средства в кассе организации	0	242
ИТОГО	15	1 061

5.19. В связи со сменой учетной политики и принятия Методики отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства. Изменения внесены в Бухгалтерский баланс ретроспективно.

Строка отчета о движении денежных средств	на 31.12.2020		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
4121	(94 105)	(33 801)	(60 304)
4125	0	23 672	23 672

В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:

Строка ДДС	Наименования показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2021 год	2020 год
4121 «Платежи»	Оплата поставщикам за услуги	68 826	60 304
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	14 887	23 165
	отчисление НДФЛ	1 717	3 196
	отчисления во внебюджетные фонды	2 553	3 732
4125 «Связанные с исполнением проекта долевого строительства»	оплата подрядчикам	281 838	23 672
	оплата техническому заказчику	-	-
4129 «Прочие платежи»	прочие платежи	56 830	17 502
4223 «Предоставление займов другим лицам»	Предоставление займов другим лицам	-	-
4310 «Поступления»	Получение кредитов и займов	370 119	5 200

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 57

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.

5.20. Информация о прекращаемой деятельности Общества

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ" в 3 кв. 2021г. прекратил деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений, поэтому были расторгнуты договора аренды с арендаторами, с поставщиками и подрядчиками, а также трудовые договора с работниками Общества, в связи со сменой деятельности в качестве инвестиционного застройщика.

Согласно ПБУ 16/02 АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ" раскрывает следующую информацию по прекращаемой деятельности:

Отчет о финансовых результатах за 2021г.

Показатели формы "Отчет о финансовых результатах"	Продолжающаяся деятельность		Прекращаемая деятельность		Организация в целом	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Выручка	27	126 617	60 395	126 617	60 422	126 617
Себестоимость продаж	(6 943)	(86 312)	(36 483)	(86 312)	(43 426)	(86 312)
Валовая прибыль	1 794	40 305	15 202	40 305	16 996	40 305
Управленческие расходы	(1 088)	(34 279)	(21 983)	(34 279)	(23 071)	(34 279)
Прибыль (убыток) от продаж	(976)	6 026	(5 099)	6 026	(6 075)	6 026
Проценты к получению	8 924	7 891	-	-	8 924	7 891
Проценты к уплате	(5 624)	(53)	-	-	(5 624)	(53)
Снижение стоимости активов прекращаемой деятельности	-	-	-	-	-	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	(2 004)	-	(3 833)	13 796	(5 837)	13 796
Налог на прибыль	1 235	-	(346)	(3 123)	(191)	(3 123)
Чистая прибыль (убыток)	(2 541)	-	(3 487)	10 673	(6 028)	10 673
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	-	-	-	-	6 917	-

Отчет о движении денежных средств за 2021г.

Показатели формы "Отчет о финансовых результатах"	Продолжающаяся деятельность		Прекращаемая деятельность		Организация в целом	
	2021г.	2020г.	2021г.	2020г.	2021г.	2020г.
Денежные потоки от текущих операций	-	-	56 702	125 258	56 702	125 258
Поступления - всего, в том числе:	-	-	56 287	125 222	56 287	125 222
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	-	-	415	36	415	36
прочие поступления	-	-	-	-	-	-
Платежи - всего в том числе:	(407 494)	(101 478)	(20 136)	(30 872)	(427 630)	(132 350)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(68 826)	(60 304)	-	-	(68 826)	(60 304)
в связи с оплатой труда работников	-	-	(19 157)	(30 093)	(19 157)	(30 093)

процентов по долговым обязательствам	-	-	-	-	-	-
налога на прибыль организаций	-	-	(979)	(779)	(979)	(779)
связанные с исполнением проекта долевого строительства	(281 838)	(23 672)	-	-	(281 838)	(23 672)
прочие платежи	(56 830)	(17 502)	-	-	(56 830)	(17 502)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	(407 494)	(101 478)	36 566	94 386	(370 928)	(7 092)
Денежные потоки от инвестиционных операций Поступления - всего, в том числе:	-	-	-	292	-	292
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	-	-	-	292	-	292
от продажи акций других организаций (долей участия)	-	-	-	-	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	-	-	-	-	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	-	-	-	-	-	-
Платежи - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:				-		
В связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	-	-	-	-	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	-	-	-	-	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	-	-	-	292	-	292

Наименование показателя	2021г.	2020г.	2021г.	2020г.	2021г.	2020г.
Денежные потоки от финансовых операций Поступления - всего	370 119	5 200	-	-	370 119	5 200
в том числе:						
получение кредитов и займов	370 119	5 200	-	-	370 119	5 200
денежных вкладов собственников (участников)	-	-	-	-	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	-	-	-	-	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	-	-	-	-	-	-
Платежи - всего	(237)	-			(237)	-
в том числе:						

собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	(237)	-	-	-	(237)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	-	-	-	-	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	369 882	5 200	-	-	369 882	5 200
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(35 520)	(96 278)	36 566	94 678	(1 046)	(1 600)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	1 061	2 661	1 061	2 661	1 061	2 661
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	15	1 061	15	1 061	15	1 061

5.21. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

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

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

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

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

6. События после отчетной даты

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.

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

По состоянию на 31.12.2021г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

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.

7. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам–владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года акции Общества, приобретенные у акционеров, вычитались.

Показатель	2021	2020
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	(6 028)	10 673
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	266 781,66	267 285
Базовая прибыль на акцию, в тыс. руб.	(0,0225)	0,0399

Общество не производило в 2021 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

8. Дополнительная информация

Изменений уставного капитала в течение отчетного периода не было.

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;
- 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» -
управляющей организации
АО «Специализированный застройщик «Заречье»
По договору № 107 от 19.12.2014г.

_____ /Третьяков В. А./

21.03.2022г.