

**Акционерное общество
«Липецкая ипотечная корпорация»**

Пояснения в составе
бухгалтерской отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2017 г.

1. Основные сведения

Общая информация

Акционерное общество «Липецкая ипотечная корпорация» (Общество), сокращенное название АО «ЛИК», зарегистрировано ИМНС России по Центральному району г. Липецка. 26.11.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1024840849637 (свидетельство серии 48 № 000799164), расположено по адресу: г. Липецк, ул. Бехтеева, 4.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано ИМНС России по Советскому району г.Липецка 29.11.2002г. (свидетельство серии 48 № 00702184). ИНН 4826037139, КПП 482601001.

Предприятие является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, другие необходимые реквизиты.

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.15	На 31.12.16	На 31.12.17
77	73	70

Основные виды деятельности

Основными видами деятельности согласно Уставу Общества являются:

Основной вид- производство общестроительных работ по возведению зданий;

Дополнительные виды-

предоставление денежных ссуд под залог недвижимого имущества;

организация системы рефинансирования;

капиталовложения в ценные бумаги;

деятельность дилеров;

капиталовложения в собственность;

прочая деятельность, связанная с управлением финансовыми рынками;

предоставление брокерских услуг по ипотечным операциям;

покупка и продажа собственного жилого помещения.

Общество имеет гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:

1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22.03.2017 г.

№ 0145.06-2010-4826037139-С-066

2. Лицензия для добычи строительных песков на Матырском месторождении, в пойме реки Воронеж № ЛПЦ 80012 ТЭ до 16.04.2030 года, зарегистрирована 05.04.2012 года в Управлении и экологии Липецкой области в реестре за №95.

5. Лицензия на пользование недрами ЛПЦ №00225 ВП, зарегистрированная в Роснедра департамента по недропользованию по ЦФО 08.11.2013 года.

Информация об органах управления

Уставный капитал общества составляет 384 300 000 рублей.

Структура уставного капитала

	Количество	Стоимость одной акции	Общая сумма
Обыкновенные именные акции	7 686	50 000	384 300 000

В образовании уставного капитала участвуют акционеры в соответствии с Реестром акционеров.

Учредителями общества являются:

Наименование акционера	Кол-во акций	Сумма, тыс. руб.	Доля
Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области	4640	232 000	60,37 %
ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация»	1501	75 050	19,53 %
Департамент экономического развития администрации г.Липецк	400	20 000	5,20 %
ООО «Липецкстрой»	400	20 000	5,20 %
МБУ Управление капитального строительства г. Ельца	107	5 350	1,40 %
АО «Липецкгражданпроект»	638	31 900	8,3 %

Органами управления общества являются:

- Общее собрание акционеров
- Совет директоров
- Генеральный директор

Генеральный директор Общества - Клевцов Валерий Васильевич

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

Информация об аудиторе

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью АКФ "Ажур-Липецк" зарегистрировано в реестре аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11306039602.

Основа представления информации в отчетности

Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и учетная политика для целей налогового учета сформирована главным бухгалтером и утверждена приказом № 36 от 31.12.2015 г. Принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Учетная политика обеспечивает полноту отражения в бухгалтерском учете всех фактов хозяйственной деятельности, своевременное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности.

Событий, имевших место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали бы влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности предприятия, не произошло.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

1. Организация бухгалтерского учёта

1. Ответственным за организацию бухгалтерского учёта и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций является генеральный директор Общества.

2. Обязанность ведения бухгалтерского учёта, а также формирования учётной политики возлагается на заместителя генерального директора по финансам - главного бухгалтера Общества.

3. Бухгалтерский учёт в Обществе осуществляется собственной бухгалтерской службой, которая является его структурным подразделением и возглавляется заместителем генерального директора по финансам - главным бухгалтером. Состав, подчиненность, задачи и функции бухгалтерии определяются Положением по бухгалтерии и должностными инструкциями её работников.

4. Обществом организована касса по адресу : г. Липецк, ул. Бехтеева С.С.,д.4.

5. Оценка объектов бухгалтерского учёта осуществляется в денежном измерении в валюте Российской Федерации.

2. Документирование фактов хозяйственной жизни

2.1. Каждый факт хозяйственной жизни оформляется первичным учётным документом.

2.2. Работники бухгалтерии не имеют права принимать первичные учётные документы без их надлежащего оформления.

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

2.4. При оформлении хозяйственных операций применяются унифицированные формы первичных учетных документов. Для учета хозяйственных операций, не предусмотренных альбомом унифицированных форм первичной учетной документации, используются формы первичных учетных документов, разработанных обществом.

2.5. Своевременное и качественное оформление первичных учётных документов, передачу их в бухгалтерию, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие эти документы.

2.6. Систематизация и накопление информации, содержащейся в принятых к учёту первичных документах, осуществляется в регистрах бухгалтерского

учёта, получаемых с использованием программы 1С: Предприятие 8.3, 1С-«Зарплата и кадры», с переходом на программу 1С - Предприятие 8.3.

- 2.7. К регистрам бухгалтерского учёта относится Главная книга, журналы-ордера по счетам, оборотно-сальдовые ведомости и анализы счетов.
- 2.8. Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учётных документов, утверждаются соответствующими приказами генерального директора или доверенностью руководителя.
- 2.9. Последние первичные документы, относящиеся к отчётному году, предоставляются в бухгалтерию Общества не позднее 15 января года, следующего за отчётным.
- 2.10. Заместитель генерального директора по финансам - главный бухгалтер Общества по всем случаям несвоевременного представления первичных учётных документов, а также случаям неотражения их в учёте в соответствующем отчётном периоде, докладывает генеральному директору, а в отдельных случаях проводит служебное расследование для принятия мер ответственности к виновным в данном нарушении.
- 2.11. Расчеты с подотчетными лицами осуществляются в соответствии с Письмом ЦБ РФ "Об утверждении "Порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации" № 18 от 04.10.1993 г. Выдача денежных средств под авансовый отчет производится согласно утвержденному организацией перечню подотчетных лиц. Денежные средства под авансовый отчет могут быть выданы на срок не более 14 дней при условии полного отчета конкретного подотчетного лица по ранее выданному авансу. Полученные деньги могут быть использованы только на те цели, на которые они ему выданы. По израсходованным суммам работник составляет авансовый отчет в течение трех дней с момента использования.

Если подотчетное лицо не отчиталось в установленные сроки, то сумма, выданная под авансовый отчет, считается неизрасходованной и удерживается из заработной платы сотрудника в соответствии с требованиями статьей 137 и 138 Трудового кодекса РФ. Подотчетное лицо дает согласие на удержание из заработной платы неиспользованной подотчетной суммы или возвращает денежные средства в кассу организации. При этом размер удержания не может превышать 20 процентов заработной платы, причитающейся работнику. При отказе сотрудника от удержания из заработной платы и от внесения в кассу Общества не использованной суммы, выданной под авансовый отчет, оформляется пакет документов для взыскания задолженности.

3. Форма бухгалтерского учёта. Технология обработки учётной информации

- 3.1. Бухгалтерский учёт осуществляется при помощи компьютерной технологии обработки учётной информации с применением программы 1С: Предприятие 8.
- 3.2. Автоматизированная система 1С: Предприятие 8. обеспечивает сбор информации о фактах хозяйственной жизни, обработку этой информации, выполнения необходимых расчётов, хранения данных, формирования различных форм отчётности и подготовку бухгалтерской отчётности в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учёта

- 4.1. Бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций ведётся на счетах бухгалтерского учёта, согласно рабочему плану счетов Общества, разработанному на основе типового плана счетов бухгалтерского учёта, утверждённого Минфином РФ и предназначенному для ведения синтетического и аналитического учёта.
- 4.2. В случае возникновения в хозяйственной жизни операций, корреспонденция по которым не предусмотрена типовым Планом счетов, Общество самостоятельно вводит дополнительные субсчета, соблюдая при этом основные методологические принципы ведения бухгалтерского учёта.

5. Порядок и сроки проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств

5.1. Общество проводит инвентаризацию в следующие сроки:

- инвентаризация основных средств, товарно-материальных ценностей, незавершенного капитального строительства, незавершенного производства, расходов будущих периодов, расчётов, финансовых вложений и других активов и пассивов проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчётности в сроки, установленные руководителем общества соответствующим приказом;
- инвентаризация наличия в кассе денежных средств, денежных документов и бланков строгой отчётности проводится в соответствии с нормативным документами ЦБ РФ. Лимит кассы утверждается руководителем.

Персональный состав членов инвентаризационной комиссии утверждает руководитель общества;

5.2. В ходе инвентаризации осуществляются мероприятия, направленные на достижение следующих целей:

- выявления фактического наличия имущества;
- сопоставления фактического наличия имущества с данными бухгалтерского учёта;
- проверка документального подтверждения активов и обязательств;
- выявления и последующего отражения в отчётности потенциальных убытков.

5.3. Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием имущества и данными бухгалтерского учёта отражаются в следующем порядке:

- излишки имущества приходуются, и соответствующая сумма зачисляется на финансовые результаты Общества;
- недостача имущества и его порча в пределах норм естественной убыли относится на себестоимость продукции (работ, услуг), сверх норм – за счёт виновных лиц. Если виновные лица не установлены или суд отказал во взыскании убытков с них, то убытки от недостачи имущества и его порчи списываются на финансовые результаты Общества.

5.4. Принятие к бухгалтерскому учёту имущества, выявленного в качестве излишков при проведении выборочных и годовых инвентаризаций имущества, осуществляется по рыночным ценам.

5.5. Результаты годовой инвентаризации отражаются на счетах бухгалтерского учёта в годовом бухгалтерском отчёте.

6. Бухгалтерская отчётность

6.1. Общество составляет и представляет годовую бухгалтерскую отчётность в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ и Уставом Общества.

6.2. Общество составляет бухгалтерскую отчётность за квартал и год нарастающим итогом с начала отчётного года. Квартальная бухгалтерская отчётность является промежуточной.

6.3. Состав промежуточной бухгалтерской отчётности Общества:

- бухгалтерский баланс;
- отчёт о финансовых результатах.

6.4. Годовая бухгалтерская отчётность состоит из

а) бухгалтерского баланса,

б) отчёта о финансовых результатах:

а) отчёт об изменениях капитала;

б) отчёт о движении денежных средств;

в) иные приложения оформляются в табличной и (или) текстовой форме к годовой бухгалтерской отчётности.

6.5. Единицей измерения показателей отчётности является тысяча рублей без десятичных знаков.

6.6. Для отражения показателей в бухгалтерском балансе и отчёте о финансовых результатах Общества существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчётный год составляет не менее пяти процентов. Под итогом соответствующих данных принимается в бухгалтерском балансе – итог соответствующего раздела

баланса, в отчёте о финансовых результатах – сумма доходов и сумма расходов соответственно.

7. Сохранность документов

Общество обеспечивает сохранность документов бухгалтерского учета в течение 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз. Не допускается изъятие дел по окончании периода хранения, без проведения проверки налоговой службой за указанный период.

Решение об уничтожении или переводе дел в раздел архивных принимает специальная комиссия, назначенная генеральным директором.

Ответственный за хранение архива назначается отдельным приказом генерального директора.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Учёт внеоборотных активов

1.1. Учёт вложений во внеоборотные активы

1.1.1. Общество ведёт отдельный учёт вложений:

- приобретение земельных участков на счёте 08.01;
- приобретение объектов природопользования на сч. 08.02;
- в строительство (реконструкцию) основных средств на счёте 08.03;
- непосредственно в приобретение объектов основных средств на счёте 08.04.

На счёте 08.03 «Строительство объектов основных средств» отражаются затраты на строительство объекта с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Средства участников долевого строительства после регистрации ДДУ учитываются на сч. 76.05.46. После ввода жилого объекта в эксплуатацию задолженность по ДДУ отражается на сч. 76.05.44.

После ввода объекта в эксплуатацию, в составе затрат на сч. 08.03 учитывается резерв по гарантийному ремонту и обслуживанию объекта, размер которого устанавливается отдельным распорядительным документом генерального директора.

Сумма НДС по полученным материалам, работам и услугам, которые относятся к строительству, учитывается на сч. 19.08. «НДС при строительстве основных средств».

Учет строительства объектов недвижимости ведется в разрезе объекта строительства (жилого дома, нежилого здания и т.п.) и видов расходов.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры учитывается как отдельные объекты до завершения их строительства. При завершении строительства объектов инженерной инфраструктуры, расходы на их возведение по объектам, предназначенных для использования как основное средство в целях

получения прибыли, в виде арендных платежей отражаются на сч. 03 «Доходные вложения в материальные ценности», при передаче в муниципальную собственность списываются на финансовый результат общества.

Затраты по работам, связанным со строительством временных сетей и сооружений вне зависимости от их срока полезного использования списываются на финансовый результат общества в момент возникновения этих затрат.

Затраты на технологическое присоединение объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и т.п. списываются на расходы в том периоде в котором они возникли.

В том случае, если расходы невозможно прямо отнести к конкретному объекту строительства в целях включения в стоимость внеоборотных активов, то они учитываются на отдельном субсчете, открываемому к счету 08.03, по окончании месяца они распределяются между объектами, к которым относятся данные расходы, пропорционально сумме расходов, учтенных в данном месяце на счете 08.03.

1.1.2. Учёт вложений в строительство (реконструкцию) объектов основных средств осуществляется в соответствии с ПБУ 2/2008 «Учёт договоров строительного подряда» и «Положением по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций» № 160.

1.1.3. Расчёты между Обществом (застройщиком) и подрядчиками производятся в соответствии с договорами строительного подряда, на основании справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) и актов приёмки-сдачи выполненных работ (форма № КС-2).

1.1.4. В первоначальную стоимость строительства объектов основных средств включают расходы, предусмотренные в сводных сметах на строительство и сводных сметно-финансовых расчетах общества.

1.2. Учёт основных средств

1.2.1. В составе основных средств учитываются активы, соответствующие условиям п.4 Положения по бухгалтерскому учёту «Учёт основных средств» (ПБУ 6/01).

1.2.2. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учёту по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат общества на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и других возмещаемых налогов.

1.2.3. Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объектов основных средств, учтённые на счёте учёта вложений во

- внеоборотные активы, увеличивают первоначальную стоимость этих объектов.
- 1.2.4. Активы, стоимостью до 40 тысяч рублей за единицу, соответствующие критериям основных средств, учитываются в составе материально-производственных запасов
- 1.2.5. Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления обществом за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности на сч. 03.
- 1.2.6. Имущество, принимаемое в качестве вклада в уставный капитал Общества, учитываемое у передающей стороны в составе основных средств, вне зависимости от стоимости, отражается в составе основных средств.
- 1.2.7. Учетной единицей основных средств является инвентарный объект.
- 1.2.8. Аналитический учет основных средств ведется по отдельным инвентарным объектам в разрезе групп (видов) основных средств и мест их нахождения. Аналитический учет доходных вложений в материальные ценности ведется по отдельным инвентарным объектам и по арендаторам в разрезе групп (видов) объектов материальных ценностей. Аналитический учет амортизации основных средств и доходных вложений в материальные ценности ведется на сч.02 «Амортизация основных средств» по отдельным инвентарным объектам.
- 1.2.9. Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным методом, исходя из первоначальной стоимости и норм амортизации, исчисленных согласно срокам полезного использования этих объектов ежемесячно, с отражением суммы амортизации на отдельном счете, в бухгалтерском учете того периода, к которому она относится, независимо от результатов деятельности общества.
- 1.2.10. Срок полезного использования объектов основных средств определяется комиссиями, назначенными приказом руководителя, с учётом Классификации основных средств, утверждённой Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №
- 1.2.11. Срок полезного использования по приобретённым объектам основных средств, бывшим в употреблении, устанавливается за минусом срока эксплуатации данных объектов предыдущими собственниками.
- Если срок фактического использования такого объекта окажется больше срока, указанного в Постановлении Правительства РФ от 01.01.2002 № 1, комиссия определяет новый срок эксплуатации с учётом технического состояния объекта.
- 1.2.12. Для учёта операций по реализации и прочему выбытию объектов основных средств к счёту 01 «Основные средства» открыт отдельный субсчёт 01.09 «Выбытие основных средств». По дебету указанного субсчёта отражается стоимость выбывшего объекта, а по кредиту – сумма накопленной

амортизации. Остаточная стоимость объекта списывается на счёт 91 «Прочие доходы и расходы» субсчёт 91.02 «Прочие расходы».

- 1.2.13. Доходы и расходы, связанные с выбытием объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учёте в том отчётном периоде, к которому они относятся и учитываются в качестве прочих доходов и расходов.
- 1.2.14. Приобретаемые земельные участки учитываются в составе основных средств по первоначальной стоимости, сформированной исходя из фактических затрат на их приобретение.
- 1.2.15. Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы в том отчетном периоде, в котором были проведены ремонтные работы (п.27 ПБУ 6/01, П.5 ПБУ 10/99).

2. Учёт материально-производственных запасов

- 2.1. Учёт материально-производственных запасов ведётся на счёте 10 «Материалы», 41 «Товары», 43 «Готовая продукция», 45 «Товары отгруженные» по фактической себестоимости.
- 2.2. Фактическая себестоимость материалов и оборудования, требующего монтажа, приобретаемых за плату, определяется по стоимости, указанной в счёте поставщика с учётом дополнительных расходов, связанных с их приобретением.
 - 2.2. Единицей бухгалтерского учёта является номенклатурный номер.
- 2.3. При отпуске материалов собственного производства их оценка осуществляется по средней себестоимости в момент его отпуска, при этом в расчёт средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и конец месяца (СЧ.43).
- 2.4. При ином выбытии ТМЦ их оценка осуществляется по фактической себестоимости материала в момент его отпуска (СЧ. 10,41,45).
- 2.5. Списание топлива производится по нормам, утвержденным приказом генерального директора, разработанным на основании распоряжения Министерства транспорта РФ № АМ-23-р от 14.03.2008г.
- 2.6. Активы, стоимостью до 40 тысяч рублей за единицу включительно, соответствующие критериям основных средств, а также хозяйственный инвентарь, отражаются на счёте 10 «Материалы», субсчёте 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности», субсчете 10.12 «Материалы малоценные ОС». Списание стоимости указанных активов производится единовременно в дебет соответствующих счетов учёта затрат на производство в момент их передачи в эксплуатацию.
- 2.7. Специальная одежда, вне зависимости от стоимости и срока полезного использования, учитывается в составе материально-производственных запасов на счёте 10 «Материалы» на отдельных субсчетах 10.10 «Специальная оснастка и специальная одежда на складе» и 10.11 «Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации».

- 2.8. Списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, производится единовременно в дебет соответствующих счетов учёта затрат на производство в момент передачи в эксплуатацию.
- 2.9. В случаях, не предусмотренных законодательством РФ, списание стоимости специальной одежды отражается на счёте 91 «Прочие доходы и расходы», субсчёт 91.02 «Прочие расходы».
- 2.10. Срок полезного использования специальной одежды устанавливается в соответствии с типовыми отраслевыми нормами бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, а также Правилами обеспечения работников средствами индивидуальной защиты, утверждёнными Постановлением Минтруда и социального развития РФ от 18.12.1998 № 51.
- 2.11. Оценка стоимости продукции собственного изготовления осуществляется по фактической себестоимости.
- 2.12. Металлолом, полученный при демонтаже или разборке ремонтируемых или выводимых из эксплуатации объектов основных средств, приходуются в дебет счёта учёта материалов в корреспонденции с кредитом счёта 91 «Прочие доходы и расходы» субсчёта 91.02 «Прочие доходы» по цене реализации согласно спецификации к договору.

3. Учёт затрат на производство и продажу продукции (работ, услуг)

Для учёта затрат на производство применяется счёт 20.01 «Основное производство», при этом ведётся отдельный учёт по каждому виду деятельности.

3.1. К расходам основного производства относятся:

- материальные расходы, в т.ч. расходы по приобретению энергоресурсов,
- прочие расходы, связанные с производством и реализацией,

3.2. Расходы по изготовлению изделий собственного производства учитываются на счёте 20 «Основное производство» с дальнейшим отнесением в состав МПЗ на сч.43 «Готовая продукция».

3.3. Расходы, связанные с реализацией продукции (работ, услуг) отражаются в учёте по фактическим затратам и признаются полностью в себестоимости проданной в отчётном периоде продукции (работ, услуг) в качестве расходов по обычным видам деятельности.

3.4. Фактические расходы, связанные с проведением всех видов ремонтов основных средств (текущие, капитальные) признаются расходами текущего периода по мере предъявления первичных документов (актов на списание ТМЦ, актов выполненных работ

(услуг) сторонними организациями и др.).

5. Учёт расходов будущих периодов

5.1. К расходам будущих периодов относятся:

- затраты на право использования и приобретение неисключительных прав на программное обеспечение;
- лицензии, сертификаты, аккредитации;
- иные расходы, отвечающие в соответствии с законодательством критериям расходов будущих периодов.

5.2. Расходы будущих периодов, независимо от их вида, подлежат списанию на соответствующие счета учёта затрат ежемесячно равными долями в течение срока, к которому они относятся.

5.3. Аналитический учёт расходов будущих периодов ведётся на счёте 97 субсчёте 97.21 «Прочие расходы будущих периодов».

- В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов не зависимо от срока использования отражаются в разделе «Оборотные активы» в составе группы статей «Прочие оборотные активы».

6. Учёт доходов и расходов

6.1. Доходами по обычным видам деятельности признается выручка от продажи продукции (товаров), оказания услуг (выполнения работ), если, в соответствии с Уставом Общества, условия получения доходов от них непосредственно вытекают из характера основной деятельности Общества и осуществляются систематически. Учёт таких доходов ведётся на счёте 90.01 «Выручка».

6.2. Все остальные виды доходов признаются прочими доходами и учитываются на счёте 91.01 «Прочие доходы».

6.3. Общество определяет выручку от реализации по дате перехода права собственности на продукцию, товары, результаты выполненных работ, оказание услуг (на возмездной основе), если иное не предусмотрено договором, на основании предъявленных покупателям (заказчикам) расчётных документов.

6.4. Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам, ставкам НДС.

- доходы от продажи объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на дату фактической передачи, согласно акта приема-передачи объекта.

- доходы от оказания услуг застройщика признаются ежемесячно в порядке и сумме, установленных в договорах долевого участия в соответствии с ФЗ №214 от 30.12.2004 г. Если договором долевого участия не предусмотрены

услуги заказчика-застройщика, то в качестве дохода признается экономия застройщика при завершении строительства.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства (каждому договору долевого участия). Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.03 в разрезе субконто "Объекты строительства".

Доходы от экономии застройщика отражаются в составе прочих доходов (расходов) на счете 91 "Прочие доходы, расходы".

С суммы доходов от экономии застройщика начисляется НДС (в случае если операции по передачи объектов признаются операциями, облагаемыми НДС).

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, оказанием услуг (выполнением работ), если производство и продажа продукции (товаров), оказание услуг (выполнение работ) непосредственно вытекают из характера основной деятельности Общества и осуществляются систематически. Учёт таких расходов ведётся на счёте 90.02 «Себестоимость продаж».

6.5. Другие виды расходов признаются прочими расходами и учитываются на счёте 91.02 «Прочие расходы».

6.6. Исходя из требования рациональности (п.6 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации»):

- в составе прочих доходов и расходов отражаются курсовые разницы, возникающие при приобретении продукции (работ, услуг);
- расходы, связанные с оказанием услуг (выполнением работ) сторонними организациями, относящиеся к одному периоду, но с датой оформления документа следующего периода, отражаются в учёте в составе расходов по обычным видам деятельности по дате составления документа.

6.8. Учет расходов осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по видам затрат. Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", по окончании месяца списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полном объеме.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, сверх суммы ранее созданного резерва учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

6.9. Госпошлина по текущей деятельности учитывается на сч.91 «Прочие расходы». На дату возбуждения производства по делу уплаченная сумма госпошлины списывается на сч.91 «Прочие расходы». В учете организации

делается запись по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет 91-2 "Прочие расходы",. Судебные расходы (в т.ч. госпошлина), понесенные Обществом и взысканные судом, на дату вступления в силу решения суда относятся на прочие доходы и отражаются записью по кредиту счета 91, субсчет 91-1 "Прочие доходы".

7. Учёт займов и кредитов

7.1. Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по кредитам и займам.

Дополнительными расходами являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

7.2. Расходы по кредитам и займам отражаются в учёте в том отчётном периоде, к которому они относятся и признаются прочими расходами, за исключением процентов, причитающихся к оплате заимодавцу, непосредственно связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением внеоборотных активов.

7.3. Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу (кредитору), по кредитам непосредственно связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением внеоборотных активов включаются в стоимость внеоборотных активов.

7.4. Проценты по долгосрочным кредитам, подлежащие уплате в срок, не превышающий года, отражаются в составе краткосрочных обязательств.

7.5. Дополнительные расходы по займам (кредитам), независимо от цели, на которые они получены, включаются в состав прочих расходов и учитываются единовременно в периоде, к которому относятся.

7.6. Заёмные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности до истечения указанного срока.

7.7. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

8. Учёт валютных операций

8.1. Операции в иностранной валюте пересчитываются в рубли по текущему курсу рубля, публикуемому Центральным Банком РФ, на дату совершения операции.

8.2. Датой совершения отдельных финансовых операций в иностранной валюте является:

- для банковских операций по валютным счетам – дата зачисления (списания) денежных средств на валютный счёт;
- для кассовых операций – дата поступления или выдачи денежных средств из кассы;

8.3. Курсовые разницы отражаются в том отчётном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчётность. Учёт курсовых разниц осуществляется на счёте 91 «Прочие доходы (расходы)».

9. Учёт расчётов по налогу на прибыль

9.1. Общество ежемесячно производит расчёт отложенного налогового актива (ОНА), отложенного налогового обязательства (ОНО), постоянного налогового обязательства (ПНО) и условного расхода (дохода) по налогу на прибыль.

9.2. Расчёт осуществляется путем сравнения оборотов (ПНО) и остатков (ОНО и ОНА) по счетам бухгалтерского и налогового учёта.

9.3. Отложенные налоговые активы (счёт 09) и отложенные налоговые обязательства (счёт 77) отражаются в бухгалтерском балансе в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

9.4. Отложенные налоговые активы признаются в том отчетном периоде, в котором возникают вычитаемые временные разницы, а именно:

9.5. Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчётном периоде, в котором возникают налогооблагаемые временные разницы:

9.6. Постоянное налоговое обязательство (актив) признаётся в том периоде, в котором возникают постоянные разницы.

10. Учёт распределения прибыли

Полученная прибыль распределяется по решению акционеров в соответствии с уставом общества.

11. Формирование резервов и оценочных обязательств

11.1. Общество создает резервы предстоящих расходов и платежей по мере необходимости.

11.2. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчётного года при проведении инвентаризации.

12. Учет финансовых вложений

12.1. Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с ПБУ 19/02.

12.2. К финансовым вложениям относятся инвестиции общества в ценные бумаги других обществ, в уставные капиталы других организаций, долговые

ценные бумаги, вклады по договору простого товарищества, а также предоставленные юридическим и физическим лицам займов (в т.ч. ипотечных).

12.3. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат общества на их приобретение.

12.4. Активы, внесенные в счет вклада по договору простого товарищества, организация включаются в состав финансовых вложений по стоимости, по которой указанные активы были отражены в бухгалтерском балансе на дату вступления договора в силу (п. 13 ПБУ 20/03) или могут быть переданы по стоимости, согласованной товарищами, по рыночной оценке. Положительная разница относится на финансовый результат. Финансовые вложения в виде вклада в совместную деятельность учитываются на субсчете "Вклады по договору простого товарищества", открытом к счету 58 (План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н).

Прибыль от совместной деятельности отражается в учете после распределения между ее участниками. Данные о сумме доходов, полученных в рамках совместной деятельности, предоставляет организация-товарищ, ведущая общие дела, в сроки, определенные договором о совместной деятельности, но не позднее сроков сдачи бухгалтерской отчетности (п. 14, п. 19, п. 20 ПБУ 20/03, ст. 1048 ГК РФ).

Если сумма вклада больше стоимости полученного имущества, возникшая отрицательная разница в бухгалтерском учете признается прочим расходом и отражается по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы", субсчет "Прочие расходы", в корреспонденции с кредитом счета 58, субсчет "Вклады по договору простого товарищества" (п. 15 ПБУ 20/03, План счетов).

Если сумма вклада меньше стоимости полученного имущества, возникшая положительная разница в бухгалтерском учете признается прочим доходом и отражается по дебету счета 58, субсчет "Вклады по договору простого товарищества" в корреспонденции с кредитом счета 91, субсчет "Прочие доходы" (п. 15 ПБУ 20/03, План счетов).

Стоимость имущества, полученного при выходе из другой организации (совместной деятельности), в пределах первоначального взноса не облагается налогом на прибыль (пп. 4, пп. 5 п. 1 ст. 251 НК РФ).

В соответствии с пп. 6 п. 3 ст. 39 НК РФ передача имущества в пределах первоначального взноса участника в случае выдела его доли из имущества, находящегося в общей собственности участников договора простого товарищества, не облагается НДС. То есть сумма "входного" НДС при получении имущества в пределах суммы вклада отсутствует.

Если же стоимость имущества, подлежащего получению, превышает размер вклада участника, то сумма превышения облагается НДС. На величину превышения товарищем, ведущим учет операций по совместной деятельности,

выставляется счет-фактура. Сумма превышения облагается налогом в обычном порядке по ставке 18%. НДС по данному счету-фактуре участник, вышедший из договора простого товарищества, может принять к вычету при соблюдении прочих требований главы 21 НК РФ (п. 2 ст. 171, п. 1 ст. 172, письма Минфина от 27.08.2008 N 03-07-11/287, от 05.05.2008 N 03-07-07/50).

12.5. Аналитический учет ведется по видам финансовых вложений и объектам, в которые осуществлены эти вложения.

12.6. Финансовые вложения в обществе подразделяются на долгосрочные и краткосрочные, исходя из предполагаемого срока их обращения (погашения).

13. Исправление ошибок

В целях применения ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учёте и отчётности» существенной считается ошибка, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчётный период составляет более 5 % от среднего значения следующих пяти показателей за отчётный год, в котором допущена ошибка:

- бухгалтерский баланс
 - строка 1150 «Основные средства»;
 - строка 1230 «Дебиторская задолженность»;
 - строка 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток);
- отчёт о финансовых результатах
 - строка 2110 «Выручка»;
 - строка 2400 «Чистая прибыль (убыток).

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного периода, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов и расходов текущего отчетного периода (ПБУ 22/201 п.14).

Анализ и оценка финансового состояния и результатов деятельности.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2017 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.16 г.

Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства

Информация об остаточной стоимости основных средств отражена в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1130 «Основные средства».

Информация о первоначальной стоимости основных средств, суммах накопленной амортизации, а также о движении основных средств за 2017 год

представлены в Приложении «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» в разделе «Основные средства».

Запасы

В составе запасов по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса Общества отражены активы, представленные в Приложении «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» в разделе «Запасы».

Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев после отчетной даты и дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, представлены в Приложении «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» в разделе «Дебиторская задолженность».

На начало 2017 года дебиторская задолженность составляла 508 028 тыс. руб., на конец 2017 года дебиторская задолженность составила 502 824 тыс. руб. Снижение на 5 204 тыс. руб.

Денежные средства

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250). Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 384 300 тыс.руб.

Изменений уставного капитала в течение 2017г. не производилось.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

Структура нераспределенной прибыли, отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», представляет собой следующее:

Наименование	Код строки	На 31.12.17	На 31.12.16	На 31.12.15
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	94 501	45 045	66 259

Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена кредиторская

задолженность, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев после отчетной даты и кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, представлены в Приложении «Пояснения к бухгалтерскому балансу и финансовым результатам» в разделе «Кредиторская задолженность».

На начало 2017 года кредиторская задолженность составляла 1 740 248 тыс. руб., на конец 2017 года кредиторская задолженность составила 1 559 782 тыс. руб. Снижение 180 466 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1540) и в Приложении «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» в разделе «Оценочные обязательства».

Информация о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах и операциях с ними по состоянию на 31.12.2017 г.

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операции Тыс.руб	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям
ООО СК Аструм	Совместная деятельность	Передача вклада в совместную деятельность	111 053	Договор о совместной деятельности
ООО «ЛипецкСтройАльянс»	Совместная деятельность	Передача вклада в совместную деятельность	82 724	Договор о совместной деятельности
Итого			193 777	

Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	Код	За 2017 год	За 2016 год
1	2	3	4
Итого Выручка от продаж	2110	151 837	247 727

Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг по видам деятельности Общества представляет собой следующее:

Наименование показателя	Код	За 2017 год	За 2016 год
1	2	3	4
Итого Себестоимость продаж	2120	(112 695)	(163 520)

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

Наименование показателя	Код	За 2017 г.	За 2016 г.
1	2	3	4
материальные затраты	5610	165 323	103 820
затраты на оплату труда	5620	30 722	34 624
отчисления на социальные нужды	5630	9 299	10 462
амортизация	5640	23 436	53 392
прочие затраты	5650	30 245	35 314
Товары для перепродажи	5660	259 025	237 612
Изменение остатков готовой продукции (прирост [-], уменьшение [+]):	5665	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5670	-	(2 079)

Деятельность Общества в отчетном году была направлена на выполнение основного показателя – ввода в эксплуатацию жилья в мкр-не «Елецкий» и мкр-не «Университетский», а также строительство внутриплощадочных сетей теплоснабжения, водоотведения.

Налог на прибыль

В 2017 году налоговая база по налогу на прибыль составила 56,9 млн. руб., которая была уменьшена на сумму убытка, сформированного по итогам 2014 годов на сумму 28 млн.руб. и таким образом величина налоговой базы для целей налогообложения составила 28 млн. руб. Сумма налога на прибыль составила 5,7 млн.руб.

ОАО «ЛИК» планирует сохранить темпы строительства 2017 года и выполнить план по вводу жилья и внутриплощадочных сетей в 2018 году.

И.о.генерального директора

С.А. Молчанов

Заместитель генерального директора

по финансам- главный бухгалтер

Т.Н.Прибыткова

«26» марта 2018 г.

