

А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163. ОГРН 1027700309669. ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Общества с ограниченной ответственностью
«ГРАДРИЭЛТ»

2023 г.



ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОГРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «ГРАДРИЭЛТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ГРАДРИЭЛТ» (ОГРН 1087746571978), (далее-аудируемое лицо) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение аудируемого лица по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ГРАДРИЭЛТ» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в аудиторском заключении от 31.03.2022г.

Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как

недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)
Тел.: +7 (495) 109-05-44
e-mail: org@audit-escort.ru
<https://audit-moscow.com/>

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Александр Юрьевич Дементьев

Генеральный директор ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» (ОРНЗ 21706001487)

Елена Юрьевна Комарова

Руководитель аудита по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706001515)



Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

ОРНЗ 11606054905

ОГРН 1027700309669

20 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды	
Форма по ОКУД	0710001			
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "ГРАДРИЭЛТ"</u>	по ОКПО			85812188
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			7743690406
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2			71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС			12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384
Местонахождение (адрес) <u>125212, Москва г, Ленинградское ш, д. № 29</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО Аудит эскорт</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	7714103163
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ ОГРНИП	1027700309669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	30 711	37 801	3 636
	в том числе:				
	ППА	11501	22 585	30 114	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 680	12 609	4 440
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	49 391	50 409	8 076
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	556 667	393 939	312 547
	в том числе:				
	Материалы	12101	34 323	29 051	25 386
	Товары	12103	1 898	2 177	3 876
	Готовая продукция	12104	18 334	26 807	110 316
	Строительство жилых домов	12105	502 112	335 904	172 969
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	115	76	255
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	129 542	92 035	62 440
	в том числе:				

5

расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	5 287	14 961	14 781
расчеты с покупателями и заказчиками	12302	16 543	25	14
расчеты по налогам и сборам	12303	11 132	3 575	1 596
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	5 365	2 597	259
расчеты по ДУДС	12305	91 215	70 877	45 790
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	440 049	602 596	233 864
Прочие оборотные активы	1260	6	11	42
Итого по разделу II	1200	1 126 379	1 088 658	609 148
БАЛАНС	1600	1 175 770	1 139 067	617 224

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	14 722	48 510	3 244
	Итого по разделу III	1300	14 732	48 520	3 254
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	24 238	30 114	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	24 238	30 114	-
	Итого по разделу IV	1400	24 238	30 114	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	-	154
	в том числе:				
	Займы полученные	15101	-	-	100
	Проценты по займам полученным	15102	-	-	54
5	Кредиторская задолженность	1520	1 135 860	1 058 998	612 527
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 694	1 572	1 489
	расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	46 059
	расчеты по ДУДС	15203	1 129 956	1 056 922	559 400
	расчеты по налогам и сборам	15204	33	130	5 340
	расчеты по социальному страхованию	15205	-	-	-
	расчеты по оплате труда	15206	-	-	-
	расчеты с подотчетными лицами	15207	-	279	137
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	177	95	102
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	941	1 435	1 289
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 136 801	1 060 433	613 970
	БАЛАНС	1700	1 175 770	1 139 067	617 224

Руководитель _____

(подпись)

Квачадзе Роберт Георгиевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

4

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ГРАДРИЭЛТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКПО 85812188		
ИНН 7743690406		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.51	Выручка	2110	76 557	152 224
	Себестоимость продаж	2120	(8 851)	(36 299)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	67 706	115 925
	Коммерческие расходы	2210	(4 992)	(2 917)
	Управленческие расходы	2220	(43 135)	(84 497)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 579	28 511
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	52 306	9 265
	Проценты к уплате	2330	-	(2)
3.52	Прочие доходы	2340	117 977	141 401
3.53	Прочие расходы	2350	(4 735)	(2 934)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	185 127	176 241
	Налог на прибыль	2410	(37 085)	(35 389)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(42 982)	(43 557)
3.62	отложенный налог на прибыль	2412	5 897	8 168
	Прочее	2460	(4)	(9)
	в том числе:			
	пени		(4)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	148 038	140 843

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	174	-
	в том числе: отложенный налог переходного периода в связи с началом применения ФСБУ 6	25301	174	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	148 212	140 843
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



29 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
85812188		
7743690406		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ГРАДРИЭЛТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	3 244	3 254
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	140 843	140 843
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	140 843	140 843
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(95 577)	(95 577)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(94 000)	(94 000)
Изменения при переходе на новые ФСБУ	3228	-	-	-	-	(1 577)	(1 577)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	48 510	48 520
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	148 212	148 212
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	148 212	148 212
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(182 000)	(182 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(182 000)	(182 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	14 722	14 732

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	3 254	46 843	50 097
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	(1 577)	(1 577)
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	3 254	45 266	48 520
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	3 244	46 843	50 087
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	(1 577)	(1 577)
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	3 244	45 266	48 510
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	10	-	10
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	10

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	14 732	48 520	3 254



Руководитель Квачадзе Роберт Георгиевич
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "ГРАДРИЭЛТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
85812188		
7743690406		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	353 503	857 530
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 806	56 976
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	225	136
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от дольщиков	4114	335 472	800 369
прочие поступления	4119	-	49
Платежи - всего	4120	(374 545)	(399 863)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(270 019)	(285 855)
в связи с оплатой труда работников	4122	(50 292)	(43 249)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(56)
налога на прибыль организаций	4124	(50 536)	(50 920)
НДС	4125	(139)	(18 931)
прочие налоги	4126	(589)	(280)
банковское обслуживание	4127	(79)	(72)
прочие платежи	4129	(2 891)	(500)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(21 042)	457 667
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	49 289	6 938
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	49 289	6 938
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(409)	(1 773)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(409)	(1 773)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	48 880	5 165

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(190 385)	(94 100)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(182 000)	(94 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(100)
прочие платежи	4329	(8 385)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(190 385)	(94 100)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(162 547)	368 732
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	602 596	233 864
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	440 049	602 596
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Квачадзе Роберт Георгиевич
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель: Квачадзе Роберт Георгиевич
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

18

2.2. Незавершенные капитальные вложения

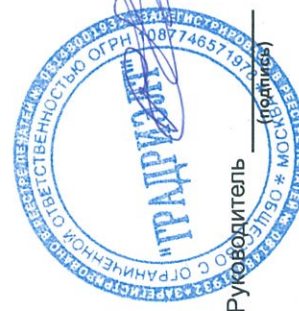
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	945	-	(945)	-
	5250	за 2021г.	-	1 773	-	(1 773)	-
Офисное оборудование	5241	за 2022г.	-	945	-	(945)	-
	5251	за 2021г.	-	469	-	(469)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	1 219	-	(1 219)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	85	-	(85)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	30 114	30 114	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	13 202	373 127	1 885
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Квачадзе Роберт
Георгиевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

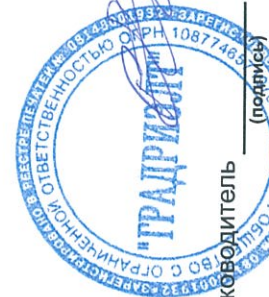
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель

Квачадзе Роберт
Георгиевич

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

12

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель
Квачадзе Роберт
Георгиевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

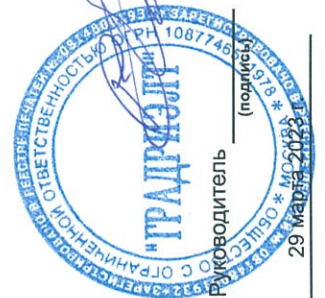
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	494	494
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	494	494
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	30 114	-	-	(5 876)	-	-	-	24 238
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	30 114	-	-	(5 876)	-	-	-	24 238
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2022г.	1 058 998	360 959	4	(284 116)	-	X	X	1 135 859
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2021г.	612 682	802 064	12	(358 723)	-	-	14	1 058 998
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 666	4 987	-	(959)	-	-	-	5 694
	5581	за 2021г.	1 592	896	1	(823)	-	-	-	1 666
авансы полученные	5562	за 2022г.	1 056 922	355 815	-	(282 781)	-	-	-	1 129 956
	5582	за 2021г.	605 459	800 951	-	(349 486)	-	-	-	1 056 922
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	130	(4)	4	(97)	-	-	-	33
	5583	за 2021г.	5 340	73	9	(8 256)	-	-	-	130
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	154	-	2	(156)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	280	161	-	(279)	-	-	14	176
	5586	за 2021г.	137	143	-	-	-	-	-	280
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Итого	5550	за 2022г.	1 089 112	360 959	4	(289 992)	-	X	14	1 160 097
	5570	за 2021г.	612 682	802 064	12	(358 723)	-	X	-	1 058 998

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Квачадзе Роберт
Георгиевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

29 марта 2023

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	113 819	110 889
Расходы на оплату труда	5620	38 552	34 012
Отчисления на социальные нужды	5630	6 905	5 813
Амортизация	5640	9 944	1 610
Прочие затраты	5650	45 214	50 814
Итого по элементам	5660	214 434	203 138
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(166 208)	(162 933)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	8 752	83 508
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	56 978	123 713

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Квачадзе Роберт
Георгиевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
МОСКВА *
(подпись)

29 марта 2023 г.

20

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 129 956	1 082 337	-
в том числе:				
по ДДУС	5811	1 129 956	1 082 337	-



Квачадзе Роберт
Георгиевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

Квачадзе Роберт
Георгиевич(подпись)
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

ООО «ГРАДРИЭЛТ»

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

РАЗДЕЛ 1. Краткая характеристика организации и основных видов деятельности

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДРИЭЛТ», сокращенное наименование: ООО «ГРАДРИЭЛТ».

Государственный регистрационный номер: 1087746571978.

Юридический адрес: 125212, Москва, Ленинградское ш., д. 29,

Место нахождения: Российская Федерация, 125212, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.29.

Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1087746571978 от 28.04.2008г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

1.1.1 Основные виды деятельности:

ОКВЭД 71.12.2 (деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика).

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Состав членов исполнительного органа:

Генеральный директор Квачадзе Роберт Георгиевич

Совет директоров: уставом не предусмотрен

Ревизионная комиссия: уставом не предусмотрена

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс.руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Бухгалтерский учет ведется на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета ИП Меснянкина Н.И (ИНН- 772315902666, руководитель Меснянкина Н.И).

1.1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10 000 руб. (Десять рублей),

Участники Общества на 31.12.2022:

Квачадзе Кетеван Шотаевна - 100%.

1.1.3. Сведения об изменениях к Уставу

Изменения в Устав не вносились.

1.1.4. Филиалы и представительства

Обществом не зарегистрированы

1.1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО «ГРАДРИЭЛТ» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном году осуществлялись функции застройщика, генерального подрядчика по строительству домов сблокированной застройки в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству.

1.1.6. Лицензии и допуски

ООО «ГРАДРИЭЛТ» имеет свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

- Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией Ассоциацией содействия реставрации и возрождению национального архитектурного наследия «Архитектурное наследие» № 3375 от 17 февраля 2017 года на осуществление видов работ: все виды строительных работ на объектах, кроме особо опасных и технически сложных объектов и объектов использования атомной энергии.

1.1.7. Численность работающих

Среднесписочная численность работающих за 2021г: 41 человек.

Среднесписочная численность работающих за 2022г: 41 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2022г.): 48 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2021г.): 49 человек.

1.2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

1.2.1. Информация о бенефициарных владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. основным бенефициарным владельцем Общества являлась Квачадзе Кетеван Шотаевна, доля владения - 100%

1.2.2. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом, находятся под общим контролем.

№ п/п	Полное наименование (наименование некоммерческой организации или фамилия, имя, отчество) фирменное наименование (наименование для признания связанной стороны)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Квачадзе Роберт Георгиевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества, является генеральным директором	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Квачадзе Кетеван Шотаевна	лицо является единственным участником Общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

1.2.3. Операции со связанными сторонами

Квачадзе К.Ш. выплачены в отчетном году дивиденды - см. п. 4.12 настоящих Пояснений. От единственного участника получен в аренду автомобиль. Выплаты по договору аренды автомобиля составили:

в 2021 г. 360,0 тыс.руб.

в 2022г. 1 110,0 тыс.руб.

От генерального директора по договорам аренды транспортных средств получены автомобили и спецтехника, а также нежилое помещение для размещения офиса. Выплаты по договорам аренды составили:

За 2021г. 7 978,6 тыс.руб.

За 2021г. 1 527,2 тыс.руб.

1.2.4. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

тыс. руб

Номер строки	Наименование	2021	2022
1	Краткосрочные вознаграждения	1079	1616
2	Страховые взносы	192	281
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	0	0
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	0	0
5	Выходные пособия	0	0
6	Итого	1271	1897

1.2.5. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					

Основные средства	-	-	4552	3122	7674
Финансовые вложения	-	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	4931	3431	8362
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	145	-	145
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу V	-	-	5071	3431	8507

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами в 2022г. не отражались

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2021

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	6069	4163	10232
Финансовые вложения	-	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	-	6069	4163	10232
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
-------------------------	-------------------------	----------------------	----------------------------------	--------------------------	-------

IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	6069	4163	10232
Итого по разделу IV	-	-	6069	4163	10232
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	673	-	-
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами в 2021г. не создавались.

1.2.6. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный 2022 год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	545	1041	1586
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	194	367	561
Прочее	-	-	-	-	-

(за сравнительный период 2021 года)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	247	360	607
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

1.2.7. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный 2022 год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Платежи поставщикам Стр. 4121	1 527	Квачадзе Р.Г. генеральный директор
Денежные потоки от текущих операций Платежи поставщикам Стр. 4121	1 110	Квачадзе К.Ш. участник
Денежные потоки от финансовых операций Платежи на уплату дивидендов Стр. 4322	182 000	Квачадзе К.Ш. участник

(за сравнительный период 2021 года)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Платежи поставщикам Стр. 4121	8 074	Квачадзе Р.Г. генеральный директор
Денежные потоки от текущих операций Платежи поставщикам Стр. 4121	360	Квачадзе К.Ш. участник
Денежные потоки от финансовых операций Платежи на уплату дивидендов Стр. 4322	94 000	Квачадзе К.Ш. участник

1.3. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

1.3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ГРАДРИЭЛТ» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

28 4

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

В 2022 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Выявлены отдельные негативные факторы.

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства	Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)	Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2022г- (21 042) тыс. руб. Данные факты связаны с оплатой большой суммы по налогу на прибыль	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, получена прибыль в отчетном периоде	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, продолжает строительство и продажу по ДДУ жилых домов.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность
Коэффициент текущей ликвидности меньше единицы	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, получена прибыль в отчетном периоде	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, продолжает строительство и продажу по ДДУ жилых домов	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

1.3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса не осуществлялся в связи с отсутствием у организации операций в иностранной валюте.

1.3.3. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в

качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

1.3.4. Основные средства

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 100 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

Основные средства, полученные в аренду, которые не подпадают под действие ФСБУ 25/2018, учитываются на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства".

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20,25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

1.3.5 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

Нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по цене, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Основание: пункт 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Основание: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Нематериальные активы в учете организации отсутствуют.

1.3.6 Учет запасов

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

1.3.6.1 Учет приобретения запасов.

Затраты на приобретение запасов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

1.3.6.2 Учет списания запасов.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

1.3.6.3 Учет тары и тарных материалов.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Полученная от поставщика многооборотная залоговая тара, подлежащая возврату, учитывается на забалансовом счете 002 "Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение" по залоговой цене. Залоговая стоимость тары, уплаченная поставщику, отражается по дебету счета учета расчетов.

(Основание: пп. "б" п. 4 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

1.3.6.4. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрочных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;

- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

(Основание: п. 4 ПБУ 1/2008, п. 10.1 ПБУ 16/02)

1.3.7 Учет затрат. Незавершенное производство

1.3.7.1 Организация формирует незавершенное производство при создании объектов долевого строительства.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;

110 54

- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

1.3.7.2. В составе общехозяйственных расходов на счете 26 "Общехозяйственные расходы" учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты на аренду помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

1.3.7.3. На счете 25 "Общепроизводственные расходы" отражаются расходы по обслуживанию производства, а именно:

- расходы по содержанию и эксплуатации машин и оборудования;
- затраты на аренду производственных помещений;
- расходы на содержание производственных помещений;
- оплата труда работников, занятых обслуживанием производства, и начисленные на нее страховые взносы;
- электроэнергия, водоснабжение и водоотведение;
- другие расходы, связанные с обслуживанием производства.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 25))

1.3.7.4. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины).

Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

1.3.7.5. **Общепроизводственные расходы**, учитываемые на счете 25 "Общепроизводственные расходы", относятся на себестоимость конкретного продукта труда пропорционально прямым материальным затратам на его производство.

(Основание: п. 25 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 25))

1.3.7.6. **Расходы на содержание заготовительно-складского аппарата организации**, включая расходы на оплату труда работников организации, непосредственно занятых заготовкой (закупкой) запасов, их доставкой (сопровождением) в организацию, приемкой, хранением и отпуском, а также взносы на обязательное социальное страхование с указанных сумм оплаты труда не включаются в состав ТЗР, а относятся на затраты на производство.

(Основание: п. 6 ПБУ 1/2008)

1.3.8 Себестоимость производства продукции.

1.3.8.1. В составе прямых расходов отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в производстве продукции, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение сырья и материалов, потребляемых в процессе производства продукции;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых для производства продукции;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых в производстве продукции;
- другие расходы, непосредственно связанные с производством продукции.

1.3.8.2. Незавершенное производство в виде затрат на создание объектов долевого строительства на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

(Основание: п. 27 ФСБУ 5/2019)

1.3.9. Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

1.3.9.1 **Учет выпуска готовой продукции.**

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. отражается по дебету счета 43 "Готовая продукция" в корреспонденции со счетами учета затрат на производство или счета 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)".

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Расходы на упаковку готовой продукции, не формирующие ее производственную себестоимость (понесенные после выпуска готовой продукции, сдачи на склад и т.п.) на

распределяются между отгруженной (проданной) готовой продукцией и остатком готовой продукции на конец каждого месяца, а относятся на расходы на продажу в полной сумме.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99)

1.3.9.2 Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

1.3.9.3 Учет отгрузки (отпуска) готовой продукции.

При отпуске готовой продукции (кроме объектов долевого строительства) ее оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость готовой продукции на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)»

1.3.10 Учет финансовых вложений

Финансовые вложения в учете организации отсутствуют

1.3.11 Резерв

1.3.11.1 Резервы под обесценение материальных ценностей

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на отчетную дату.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

(Основание: п. п. 28, 30, 31 ФСБУ 5/2019)

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 11 ПБУ 10/99, п. 24 ПБУ 4/99)

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

(Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019)

Обесценения запасов не установлено, резерв на отчетную дату не создан.

1.3.11.2 Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится следующим образом:

Начисляется резерв в размере 100% при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв на отчетную дату не создан.

1.3.12. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

1.3.13 Учет расходов и доходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Доходы и расходы признаются методом начисления

Доходами от основного вида деятельности является выручка от оказания услуг застройщика, выручка от реализации недвижимости (готовой продукции).

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

1.3.14 Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные различия отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

(Основание: абз. 4 п. 22 ПБУ 18/02)

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается свернуто сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

1.3.15. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

1.3.16 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

РАЗДЕЛ 2. Основные изменения и дополнения, внесенные в учетную политику организации в отчетном году.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н внесены изменения в действующую учетную политику.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

(Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

В результате перехода на новый стандарт в межотчетный период были переведены в категорию «Малоценное оборудование» и списаны с баланса основные средства стоимостью до 100 тыс. руб. каждое и суммарной остаточной стоимостью 612,6 тыс.руб. Указанное оборудование отражено за балансом.

Кроме того, пересмотрены элементы амортизации: срок полезного использования и ликвидационная стоимость отдельных основных средств. Полная информация о пересмотре элементов амортизации представлена в Пояснениях 10. Пересмотр элементов амортизации привел к уменьшению капитала организации на 1 576,6тыс руб. и отражен по стр. 3411 Отчета об изменениях капитала за 2022г.

В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н внесены изменения в действующую учетную политику.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно, ранее сформированные данные в бухгалтерском учете отсутствуют.

(Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020)

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н внесены изменения в действующую учетную политику.

У организации имеются арендованные основные средства и арендованный участок под строительство домов сблокированной застройки. Из десяти договоров аренды по трем из них объекты аренды не подпадают под действия ФСБУ 25/2018 в связи с тем, что арендная плата определена в зависимости от выработки. По каждому договору аренды, в котором организация является арендатором в целях ФСБУ 25/2018, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его фактической стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

В качестве такой ставки принята средневзвешенная ставка по выданным субъектам СМП кредитам на начало 2022г в размере 10% годовых (по данным ЦБ РФ).

Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ)

Организация начиная с отчетности за 2022г. применяет ряд новых ФСБУ:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с началом применения новых ФСБУ сравнительные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021г. были изменены. Влияние перехода на новые ФСБУ на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021г. представлено ниже.

Номер строки бухгалтерского баланса	Было отражено ранее по состоянию на 31/12/21	После пересчета по состоянию на 31/12/21	Сумма корректировки
1150 «Основные средства»	9263	37801	28538
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	50087	48510	-1577
1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные)	0	30114	30114

1.3.17 Договоры аренды , по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018 .

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды представляют собой авансы и депозиты на 31.12.22- отсутствуют, на 31.12.21г.- отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде не производился.
Ограничения использования предмета аренды отсутствовали .

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

Тыс.руб.	Основные средства 2022 г.	Основные средства 2021 г.
Остаток на 1 января	30 114	-
Амортизационные отчисления за период	(7528)	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-	-
Списание	-	-
Остаток на 31 декабря	22 586	30 114

Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.21	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.21
Обязательства по долгосрочной аренде	10%	2025г.	24 238	177	30 114	-

Обязательства по долгосрочной аренде

Тыс.руб.	2022 г.	2021 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	30 114	-
Процентный расход	2674	-
Оплата	8385	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	24 415	30 114

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.22г., на 31.12.21г.: отсутствуют.

РАЗДЕЛ 3. Основные факторы хозяйственной деятельности организации в отчетном году.

3.1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.2. Выручка в бухгалтерском учете отражается по методу начисления. Выручка от оказания услуг застройщика отражается в момент передачи объекта долевого участия Дольщику.

3.3 У организации имеется Разрешение на строительство домов сблокированной застройки от 11 января 2016г. В 2022г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию четырех домов сблокированной застройки. В отчетном году организацией осуществлялась деятельность Застройщика и инвестиционная деятельность, связанная со строительством ЖК «Тюльпановка» в п. Головинка г. Сочи Краснодарского края.

3.4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

Организация подвержена финансовым, правовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов на недвижимость, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам. У организации отсутствует задолженность по предоставленным займам.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. У организации такой риск отсутствует в связи с достаточностью активов, которые могут быть использованы для погашения кредиторской задолженности.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. У организации в связи с деятельностью исключительно на внутреннем рынке существует риск изменения налогового законодательства.

Репутационный риск связанный с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой организацией работ, услуг, соблюдении сроков выполнения работ, оказания услуг, у организации отсутствует в связи с ее высокой репутацией на рынке недвижимости в регионе.

3.5. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

3.5.1 Выручка от деятельности за 2021 год составила 152 224,0 тыс. руб. в т.ч.:

реализация покупных товаров	233 тыс.руб.
реализация собственной продукции (жилая недвижимость)	102 802 тыс.руб.
доходы от оказания услуг застройщика	49 189 тыс.руб.

Выручка от деятельности за 2022 год составила 76 557 тыс. руб. в т.ч.:

реализация покупных товаров	403 тыс.руб.
реализация собственной продукции (жилая недвижимость)	33 737 тыс.руб.
доходы от оказания услуг застройщика	42 417 тыс.руб.

3.5.2 Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:

Наименование	тыс. руб	
	2021 год	2022 год
Прочие доходы		
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)	10	24
Дополнительное вознаграждение застройщика	-	82
Доходы от сдачи в аренду нежилого помещения	141185	117530
Списание просроченной кредиторской задолженности	205	240
Пени по хоз.договорам	-	26
Остаток неиспользованного резерва на гарантийный ремонт	-	35
Итого	141 401	117 977

3.5.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:

Наименование расходов	тыс. руб	
	2021 год	2022 год
Благотворительность	500	1000
Процентный расход по арендованному имуществу	-	562
Доработки	789	869
СРО	167	217
Потери трудноустраняемые	516	708
Пени по хоз.договорам	10	-
Участие в Гильдии риэлторов	50	50
Списание истекшей задолженности	107	200
Прочие	198	340
Списание просроченной задолженности	-	159
Услуги банков	72	79
Резерв отпусков	441	356
Резерв на гарантийный ремонт	84	195
Итого	2934	4 735

Обесценение запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

Обесценение основных средств и иных внеоборотных активов не установлено.

Переоценка основных средств и иных внеоборотных активов не производилась, т.к. не предусмотрена учетной политикой.

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

В отчетном году учет затрат Застройщика велся на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расходы, связанные с производством облицовочной плитки, отражались на счете 20 «Основное производство».

3.6. Налог на прибыль

3.6.1 Применяемые налоговые ставки: 20%

3.6.2. Применение ПБУ-18.

Прибыль до налогообложения за 2022 год- 185 127 тыс.руб.; за 2021 год- 176 241 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

за 2021 год: 43 557 тыс.руб.;

за 2022 год: 42 982 тыс.руб.

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

Тыс.руб.

		за 2022г.	за 2021г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	185 127	176 241
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	37 025	35 248
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	60	141
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	60	141
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах	5 897	8 168
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	(42 982)	(43 557)

Изменения ОНА за 2022 год отражены в следующей таблице:

Тыс.руб.

№ п/п	Вид временных разниц	Сальдо на начало года	Увеличение	Уменьшение	Сальдо на конец года
1	Выручка застройщика	12 574	5 442	0,00	18 016
2	Оценочные обязательства, резервы	112	325	0,00	437
3	Основные средства	-77	304	0.00	226
	ИТОГО	12 609	6 071	0,00	18 680

РАЗДЕЛ 4. Комментарии к основным показателям Баланса (тыс. руб.)

4.1. Расшифровка строки Баланса 1150 «Основные средства»

На 31.12.2021 года значение по строке 37 801 тыс. руб. , на 31.12.2022 года- 30 711 тыс.руб. , т.ч. на 31.12.2021 г. -ППА 30 114 тыс.руб. на 31.12.2022 г. -ППА 22 585 тыс.руб.

Подробная расшифровка состава и движения основных средств приведена в Пояснениях 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

За балансом на 31.12.2022г. отражены арендованные транспортные средства общей стоимостью 13 202 тыс.руб., которые не подпадают под действия ФСБУ 25/2018., на 31.12.2021г. арендованные основные средства за балансом- 373 127 тыс.руб.

4.2. Незавершенное строительство

В составе оборотных активов учтены затраты по строительству объектов:

Наименование	тыс. руб	
	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.
Жилые дома сблокированной застройки п. Головинка Краснодарский край, г. Сочи	335 904	502 112

Обесценение не установлено.

4.3. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность в отчетном периоде не производились

4.4. Расшифровка строки Баланса 1210 «Запасы»

На 31.12.2021 года значение по строке - 393 939 тыс.руб.; на 31.12.2022 года- 556 667 тыс.руб.

Подробная расшифровка наличия и движения запасов приведена в Пояснениях 4.

Суммы авансов(дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.22г.- 3558 тыс. руб. (на 31.12.21г.-.- 13317тыс. руб.).

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

4.5. Расшифровка строки Баланса 1230 «Дебиторская задолженность»

На 31.12.2021 года значение по строке 92 035 тыс.руб, на 31.12.2022 года- 129 541 тыс.руб.

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности отражены в разделе 5.1 Пояснений 5.

64

4.6. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка в отчетном периоде отсутствует.

4.7. Расшифровка строки Баланса 1520 «Кредиторская задолженность»

На 31.12.2021 года значение по строке 1 058 998 тыс.руб.,
на 31.12.2022 года значение по строке 1 135 859 тыс.руб.

Данные о наличии и движении краткосрочной кредиторской задолженности отражены в разделе 5.3 Пояснений 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

4.8. Информация по полученным займам и кредитам:

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2021, и на 31.12.2022г. отсутствуют.

4.9. Информация о долгосрочных обязательствах:

На 31.12.2021 долгосрочные обязательства по строке 1450 отражена задолженность по арендным обязательствам в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 в размере 30 114 тыс.руб.

На 31.12.2022 долгосрочные обязательства по строке 1450 отражена задолженность по арендным обязательствам в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 в размере 24 238 тыс.руб..

4.11. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- а) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- б) платежи, связанные с возмещением расходов по коммунальным услугам в размере 40 тыс руб.

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2021 год	за 2022 год
Оплата по авансовым отчетам	0	1798
На благотворительность	500	1000
Загрязнение окруж.среды	0	93
Итого	500	2891

Расшифровка строки 43 29 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2021 год	за 2022 год
Оплата по договорам аренды	0	8385

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Тыс.руб.

Показатель	31.12.22	31.12.21
Остаток денежных средств 31.12	1 049	596
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	439 000	602 000
Итого	440 049	602 596

4.12. Дивиденды

Дивиденды уплаченные в 2021г.:

Размер выплаченных дивидендов за 2020г.-2021г.
в т.ч. НДФЛ удержан и перечислен

94 000 тыс.руб.
14 001 тыс.руб.

Дивиденды уплаченные в 2022г.:

Размер выплаченных дивидендов за 2020г.-2021г.
в т.ч. НДФЛ удержан и перечислен

182 000 тыс.руб.
27 200 тыс.руб.

4.13. Чистые активы.

Стоимость чистых активов 31.12.2021 года составила 48 520 тыс.руб, на 31.12.2022 года составила 14 732 тыс.руб. Расчет показателя приведен в составе бухгалтерской отчетности.

4.14. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам в виде
обязательства перед дольщиками в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ:

На 31.12.2022г- залог обязательств по ДУДС по цене договоров 1 129 956 тыс.руб. ;
На 31.12.2021г- залог обязательств по ДУДС по цене договоров 1 082 337 тыс.руб.

4.15. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Обеспечения обязательств и платежей, полученные по состоянию на 31.12.21г. и на 31.12.2022 год отсутствуют

4.16. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, запасов, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов. Основанием для создания резерва сомнительных долгов выступает просрочка оплаты сроком свыше 90 дней. По состоянию на 31.12.21г. и 31.12.2022 остаток резерва по сомнительным долгам отсутствует в связи с отсутствием сомнительных долгов. Резерв под обесценение финансовых вложений, запасов не создан в связи с отсутствием обесценения на 31.12.2022 и на 31.12.2021г.

4.16.1. Информация о составе и движении резервов.

В 2021 году создано оценочное обязательство:

- по оплате предстоящих отпусков в размере 3 782 тыс. руб.
- резерв на гарантийный ремонт в размере 472 тыс. руб.

Использовано (погашено) резервов:

оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков в размере 3 484 тыс. руб.
резерв на гарантийный ремонт в размере 624 тыс. руб.
Резерв сомнительных долгов в размере 495 тыс. руб. списан в связи с истечением срока исковой давности.
Остаток неиспользованных резервов отражен в строке Баланса 1540 и составил 1 435 тыс.руб.

В 2022 году создано :

оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков в размере 4 198 тыс. руб.
резерв на гарантийный ремонт в размере 195 тыс. руб.

Использовано (погашено) резервов:

оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков в размере 4 652 тыс. руб.
резерв на гарантийный ремонт в размере 195 тыс. руб.
Остаток резерва, созданного на 2022г., в размере 40 тыс.руб. присоединен к доходам текущего периода в составе внереализационных расходов.
Резерв по сомнительным долгам в размере 495 тыс.руб. списан в связи с истечением срока исковой давности.
Остаток неиспользованных резервов отражено в строке Баланса 1540 и составило 941 тыс.руб.

Информация по сегментам за текущий и прошлый

с
ие
ги,
сти
дих

I.

64

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

4.18. Информация о событиях после отчетной даты.

Информации о данных событиях нет. После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2022 г. не утверждалась.

На 31.12.2022 дела в производстве судов, по которым Общество выступает в качестве ответчика, отсутствуют.

4.19. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов на 31.12.2022 г.(31.12.21г) не имеется

4.20. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2022 год не выявлены.

4.21. Информация о государственной помощи.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

4.22. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Генеральный директор



Р.Г.Квачадзе

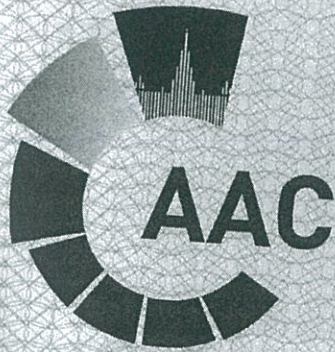
Главный бухгалтер



ИП Меснянкина Н.И.



29 марта 2023г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество» в
соответствии с решением Правления СРО ААС от
10 ноября 2016 года (протокол № 244) и
включена в реестр аудиторов и аудиторских
организаций СРО ААС 10 ноября 2016 года
за основным регистрационным номером записи –

11606054905

Президент СРО ААС



А.Д. Шеремет

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью 65
Ильин Александр листов
Руководитель отдела аудита
ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»
По доверенности № 1 от 10.01.2022г.
Комарова Е. Ю.

