

Пояснения  
ООО "Специализированный застройщик Земельные активы"  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Содержание:

1. Общие сведения.....	3
1.1. Наименование и адрес.....	3
1.2. Сведения о долях.....	3
1.3. Сведения об изменениях к Уставу.....	3
1.4. Филиалы и представительства.....	3
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности.....	4
1.6. Лицензии и допуски.....	4
1.7. Численность работающих.....	4
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.....	4
2.1. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом, находятся под общим контролем.....	4
2.1. Операции со связанными сторонами.....	4
2.2.1. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу.....	5
3. Учетная политика.....	5
3.1. Основа составления.....	5
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах.....	6
3.3. Основные средства.....	6
Учет арендованных основных средств.....	7
3.4 Нематериальные активы.....	7
3.5 Учет запасов.....	7
3.6 Учет товаров.....	8
2.7 Учет готовой продукции.....	8
3.8 Учет спецодежды и спецодежды.....	9
3.9 Учет финансовых вложений.....	9
3.10 Учет кредитов и займов.....	10
3.11 Пересчет стоимости активов в иностранной валюте.....	10
3.12 Резервы.....	10
3.13. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:.....	11
3.14 Учет доходов.....	11
3.15 Учет расходов.....	11
3.16 Учет расчетов по налогу на прибыль.....	12
3.17 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	12
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.....	12
5. Курсы валют на отчетную дату.....	13
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	13
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....	13
6.2. Информация о прочих доходах.....	13
6.3. Информация о прочих расходах.....	13
6.4. Налог на прибыль.....	14
6.5. Оценка финансового состояния и прибыль на акцию.....	16
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	16

7.1. Нематериальные активы .....	16
7.2. Основные средства .....	16
7.3. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность .....	16
7.4. Финансовые активы .....	18
7.5. Запасы .....	26
7.6. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты. ....	27
7.7. Кредиторская задолженность .....	27
7.8. Задолженность по кредитам и займам .....	27
7.9. Комментарии к Отчету о движении денежных средств. ....	27
7.10. Уставный, добавочный и резервный капитал .....	27
7.11. Дивиденды .....	3027
7.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные. ....	27
7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды. ....	28
8. События после отчетной даты .....	28
9. Урегулирование судебных разбирательств .....	28
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах .....	29
11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ) .....	29
12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов .....	30
13. Информация по оценочным значениям .....	31
14. Информация по прекращаемой деятельности .....	32
15. Непрерывность .....	32
16. Государственная помощь .....	32

## **1. Общие сведения**

### **1.1. Наименование и адрес**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы", сокращенное наименование ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

Место нахождения: 143085, Московская обл, Одинцово г, Заречье рп, Заречная ул, дом 2, помещение 164.

Дата регистрации: 10.06.2014 г.

Государственный регистрационный номер: 1147746650897

Основной вид деятельности: ОКВЭД 71.12.2

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  
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

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

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

Генеральный директор: Галстян Александр Боринович

Совет директоров: не формируется согласно Уставу.

Ревизионная комиссия: на дату подписания отчетности не сформирована.

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.

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

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

### **1.2. Сведения о долях**

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) руб.

### **1.3. Сведения об изменениях к Уставу**

В связи с изменением наименования Общества внесены изменения в Устав от 09.04.2020 г.

### **1.4. Филиалы и представительства**

Отсутствуют.

## 1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В отчетном году осуществлялись функции застройщика в части организации строительства многоэтажного жилого комплекса «Заречные кварталы», иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству в части сдачи внаем земельных участков.

## 1.6. Лицензии и допуски

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Земельные активы»**

- с 16.12.2020 является членом Союза «Саморегулируемая организация «Инженерно-строительные предприятия Московской области» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 0489),
- с 23.12.2020 является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Проектировщики оборонного и энергетического комплексов» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 829),
- с 23.12.2020 является членом Саморегулируемой организации Ассоциация Саморегулируемой организации «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 1120)

и имеет право выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, по подготовке проектной документации и инженерным изысканиям в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)

## 1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 11 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2021г: 8 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2022 г.): 15 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2021 г.): 12 человек.

## 2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

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

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	КОМПАНИЯ КОНВОЛИО ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЛТД	Акционер, участник - юридическое лицо, (доля владения 100 %)	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

2	Директор Компании КОНВОЛИО ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЛТД Елизавет Димитриоу (Elisavet Dimitriou)	Директор единственного учредителя	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Генеральный директор  Галстян Александр Боринович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 01.10.2020 г.	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

## 2.2. Операции со связанными сторонами

### 2.2.1. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

тыс. руб.

Номер строки	Наименование	2022	2021
1	Краткосрочные вознаграждения	4 858	2640
2	Страховые взносы	795	815
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности		
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам		
5	Выходные пособия		
6	Итого	5653	3455

Иные операции со связанными сторонами отсутствовали в 2022 г. и в 2021 г.  
Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2022 г.

## 3. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

### 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.

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".

Бухгалтерская (финансовая) отчетность деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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.

### **3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах**

*Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса*

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте (за исключением выданных авансов). Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

*Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»*

### **3.3. Оценка справедливой стоимости**

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

### **3.4. 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.

### **3.5. 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 совершенствования 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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.*

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

### **3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.**

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 соответствие 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).

### **3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.**

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.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

В большинстве случаев сроки договоров аренды недвижимости существенно ниже ее срока полезного использования, поэтому такая деятельность относится к операционной аренде. У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

### **3.10 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»*

### **3.11 Учет запасов**

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно.

#### ***Единица учета запасов***

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

#### ***Оценка запасов***

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 *ФСБУ 5/2019*). Существенным считается скидка-5%. Скидка учитывается в стоимости товара при вероятности ее получения -100%.

Согласно п. 28 *ФСБУ 5/2019* последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с *МСФО (пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»*).

#### ***Оценка незавершенного производства***

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

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;
- 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.

#### ***Списание запасов***

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

## **3.12 Учет товаров**

### ***Учет полученных товаров в розничной торговле***

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

*Основание: пункт 13 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»*

### ***Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров***

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

*Основание: пункт 13 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»*

#### ***Списание товаров***

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы по средней себестоимости.

## **3.13 Учет готовой продукции**

### ***Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция***

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.

*Основание: пункты 203–205 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н*

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

*Основание: пункты 203–205 Методических указаний по бухгалтерскому учету*

*материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н*

#### ***Списание готовой продукции***

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

*Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»*

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по себестоимости каждой единицы.

*Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»*

### **3.14 Учет спецоснастки и спецодежды**

Спец оснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам. В противном случае спец оснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета запасов.

### **3.15 Учет финансовых вложений**

#### ***Единица учета финансовых вложений***

Единицей учета финансовых вложений является партия.

*Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

#### ***Стоимость финансовых вложений***

Несущественные (критерий существенности определен в разделе «Организация бухгалтерского учета» учетной политики для целей бухгалтерского учета) затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

*Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

#### ***Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость***

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

*Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

#### ***Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость***

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

*Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

#### ***Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам***

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

*Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

#### ***Списание финансовых вложений***

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

*Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»*

### **3.16 Учет кредитов и займов**

#### ***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»*

#### ***Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям***

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

*Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»*

### **3.17 Резервы**

#### ***Резервы под обесценение запасов***

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 31.12 каждого года.

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

*Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.*

#### ***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, при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.  
*Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н*

#### ***Резервы предстоящих расходов***

Резервы предстоящих расходов не создаются.  
*Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н*

#### ***Резерв под обесценение финансовых вложений***

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты. Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Долговые инструменты. Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	Долевые инструменты.
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%	неприменимо
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской (финансовой) отчетности			На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника			100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

### 3.18 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.

### 3.19 Учет доходов

#### **Классификация доходов**

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- выручка от сдачи в аренду земельных участков

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

#### **Метод признания доходов и расходов**

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении

выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. (ИЛИ для подрядчиков и застройщиков: по мере готовности работы, услуги, продукции).  
Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

### **3.20 Учет расходов**

#### ***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*

#### ***Незавершенное производство***

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

*Основание: пункт 64 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н*

#### ***Порядок признания управленческих и коммерческих расходов***

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

*Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»*

#### ***Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы***

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы списываются линейным способом.

*Основание: пункт 11 ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы»*

### **3.21 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)*

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

*(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)*

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

*(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", п. 7.1 ПБУ 1/2008)*

### 3.22 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).*

### 3.23 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.

## 4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация подвержена финансовым 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 товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

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. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

## 5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553

## 6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

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

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы":

тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.	Абсолютное изменение, в тыс.руб.	Относительное изменение, в %
Выручка от предоставления собственного имущества в аренду, тысяч рублей	16 536	15 001	1 536	9,29
<b>Итого</b>	<b>16 536</b>	<b>15 001</b>	<b>1 536</b>	<b>9,29</b>

### 6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:

тысяч рублей

Наименование	2022 год	2021 год
Дисконт по векселям	52 100	52 100
Проценты по депозиту	1 736	1 787
Земельный налог изменение кадастровой стоимости по решению суда	0	10 001
Прочие доходы	461	373
<b>Итого</b>	<b>54 297</b>	<b>64 261</b>

### 6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:

тысяч рублей

Наименование расходов	2022 год	2021 год
Комиссия банка	122	6 505
Обслуживание банковской гарантии	8 922	20 060
Расходы на проезд	-	0,1
Земельный налог	-	15 064
Услуги мобильной связи	1,5	7,5
Представительские расходы	2 296	850
Расходы за услуги банков (субсидии)	31 823	-
Расходы за выписки из госреестров	75	2
Списание НДС	602	176
Раздача покупателям рекламных материалов	-	137
Благоустройства	754	1 400
Ремонтные работы	90	-
Расходы на телефонию	-	160
Неустойка, штрафы	210	4
Офисные расходы	81	-
Компенсации по решению суда	390	-
Госпошлина	154	219
Прощение долга	1 605	-
Списание дебиторской и кредиторской задолженности нерезидентной ко взысканию	1 741	-
Размещение рекламы в СМИ	1 056	-
<b>Итого</b>	<b>49 924</b>	<b>44 585</b>

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

#### 6.4 Договоры аренды , по которым Организация выступает в качестве арендатора

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

Организация не заключала договоры аренды, по которым в соответствии с ФСБУ 25/2018 следует признавать в отчетности право пользования активом и обязательство по аренде.

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.

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.

#### 6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

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

		за 2022г.	за 2021г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(138 413)	(26 648)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(27 682)	(5 330)
3	Постоянный налоговый расход (доход) , в том числе (=5-4):	868	262
4	доходы, не принимаемые к налогообложению	-	-
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	868	262
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	26 814	5 068
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	2 980	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	-	-



## Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
Прочие внеоборотные активы	349	(2 198)	2 547
Оценочные обязательства и резервы	342	55	287
Дебиторская задолженность	-	(1 513)	1 513
Налоговый убыток, переносимый на будущее	172 248	72 567	99 681
<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)</b>	<b>172 939</b>	<b>68 911</b>	<b>104 028</b>
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)</b>	<b>48 672</b>	<b>39 117</b>	<b>9 555</b>
Внеоборотные активы	48 655	39 220	9 435
Основные средства	17	(103)	120

### 7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

#### 7.1. Нематериальные активы

Состав активов приведен в Пояснении 1.

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Обесценение не установлено.

#### 7.2. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 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.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

#### 7.3. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" 10 сентября 2020 г. подписало договор о совместной деятельности в целях проектирования и строительства автомобильной дороги. Цель - реализовать инвестиционный проект по проектированию и строительству дороги регионального значения «Подъезд к Инновационному центру «Сколково» от транспортной развязки на 50 км МКАД в Одинцовском муниципальном районе».

Наименование	31/12/2022 г.	31/12/2021 г.
Вклад в совместную деятельность	310 793	81 788

Обесценение не установлено.

#### 7.4. Финансовые вложения

Состав приведен в Приложении 3.

Обесценение не установлено, резерв не создан на отчетную дату.

#### 7.5. Запасы.

Состав приведен в Приложении 4.

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

Размер выданных авансов на приобретение запасов:

Наименование организации	Сумма, тыс. руб. в 2022 г.	Сумма, тыс. руб. в 2021 г.
ИНТАЙМ-ПРОЕКТ ООО	7 733	33 281
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	58 291	148 415
РУСГЕОКОМ ООО	1 211	1 211
ЦЭБ ГА ООО	-	3 800
ИП Айгунян Георгий Эдуардович	854	
АФД ООО	21 798	
Барсукова Анна Андреевна	1 690	
БЛАГАСТРОЙ ООО	37	
ВИЗАРХ ГРУП ООО	1 273	
ИП Горяев Данзан Владимирович	200	
ДИАТ ООО ГК	52 740	
ДИАТ-ПРОЕКТ ООО	2 593	
ДС ГРУПП ООО	1 262	
ЗАРЕЧЬЕ ИМ. С.А. КУШНАРЕВА АО	156	
ИСП ООО	710	
ИП Караваев Кирилл Вячеславович	761	
ЛАЙФ ИНЖИНИРИНГ ООО	50 732	
ЛДВ ГРУПП ООО	37 541	
МАДИС ООО	15 186	
Маризова Олеся Юрьевна	1 084	

МАСТЕРС ПЛАН ООО	2 500	
ИП Нарвин Юрий Алексеевич	1 275	
ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ АО	277 503	
ООО "СК Виктория"	27 062	
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК	75	
ПРОГРЕСС ООО РПК	2 463	
СИМПЛ-ПРОЕКТ ООО	2 563	
СИТ ООО	272	
СМАРТ ФИНАНС ООО	934	
Строй Проект ООО	273	
СТРОЙГРАД ООО	592	
Труханов Сергей Сергеевич	1 512	
ФИРМА "ЮСТАС" ООО	171	
ЮГСТРОЙСЕРВИС ООО	4 855	
<b>Итого:</b>	<b>1 150 951</b>	<b>186 707</b>

#### 7.6. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Приложении 5.

По состоянию на 31.12.2022 г. резервы по сомнительным долгам отсутствуют, на 31.12.2021 г. на сумму 7 563 тысяч рублей были созданы резервы по сомнительным долгам на величину просроченной задолженности (п.12 пояснительной).

#### 7.7. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Приложении 5.

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

#### 7.8. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022 г., тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО «СОВКОМБАНК»	3 011 131	30.04.2025	-	168 195	

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2021 г., тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО «СОВКОМБАНК»	1 083 213	15.12.2023	-	783	

#### Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/21 г., тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженности процентов	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО «СОВКОМБАНК»	22 781	20.01.2021	-	22 781	

### 7.9. 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) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006).

**Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"**  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Полученные проценты от размещения денежных средств на депозитах	1 743	1 780
<b>Итого</b>	<b>1 743</b>	<b>1 780</b>

**Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":**  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Комиссионное вознаграждение за резервирование по Кредитному договору № 1091/ПФ-РКЛ/19 от 18.12.2019 г.	-	20 060
Комиссия за полученную банковскую гарантию от ПАО Совкомбанк	8 922	6 412
Комиссия банка	122	93
Налог на имущество	134	85
<b>Итого</b>	<b>9 178</b>	<b>26 650</b>

Остаток денежных средств 31.12.2022 г. составляет 4 087 тыс. руб., а на 31.12.2021 г. составляет 24 682 тыс. руб.

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

Показатель	31.12.22	31.12.21
Остаток денежных средств 31.12	4 087	24 682
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	нет	нет
<b>Итого</b>	<b>4 087</b>	<b>24 682</b>

Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами составили вознаграждение ключевому управленческому персоналу Организации:

Показатель	31.12.22	31.12.21
Краткосрочное вознаграждение и страховые взносы	5653	3455
<b>Итого</b>	<b>5653</b>	<b>3455</b>

**7.10. Уставный, добавочный и резервный капитал**

тысяч рублей

Показатель	31/12/2022 г.	31/12/2021 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	1 000 000	1 000 000
Резервный капитал	-	-

### 7.11. Дивиденды

Дивиденды не уплачивались в 2022 г. и 2021 г.

### 7.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

*Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам:*

Получатель гарантии	2022	2021
ПАО «СОВКОМБАНК» Договор залога № 1091ПФ-ЗН19	1 731 100	1 731 100
ПАО «СОВКОМБАНК» Договор залога № 1091ПФ-ЗЦБ19 от 29.01.2020	35 000	35 000
<b>Итого</b>	<b>1 766 100</b>	<b>1 766 100</b>

Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Организации, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Остаток средств дольщиков на данных счетах:  
тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.21
Строительство многоэтажного жилого комплекса	920 724	0
<b>Итого</b>	<b>920 724</b>	<b>0</b>

### 7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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.

## 8. События после отчетной даты

После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2022 г. не утверждалась.

## 9. Урегулирование судебных разбирательств

На отчетную дату не имеется судебных исков, которые находятся в процессе рассмотрения и в случае успеха истца может завершиться решением суда, невыполнимым для ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

## 10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

## 11. 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.

По состоянию на 31/12/21(тысяч рублей)

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»	62 119	60 603	(1 516)
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	(565 262)	(566 778)	(1 516)

## 12. 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.

## 13. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации создаются резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости запасов, резерв под обесценение финансовых вложений, а также оценочное обязательство по предстоящим расходам на отпускные.

Основанием для создания резерва выступают: просрочка оплаты сроком свыше 90 дней.

По состоянию на 31.12.21 г. на сумму 7 563 тысяч рублей были созданы резервы по сомнительным долгам на величину просроченной задолженности.

Резерв под обесценение финансовых вложений и снижение стоимости запасов не создавались ввиду отсутствия обесценения и снижения стоимости на 31.12.2021г. и 31.12.2022г.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/22 г. на сумму 1 709 тыс. руб., на 31/12/21 г. на сумму 1 436 тыс. руб.

## 14. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

## 15. Непрерывность

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 убытков за 2022г- (108 619) тыс. руб. 2021г- (21 580) тыс. руб. Данные убытки связаны с прочими расходами организации (плата процентов по кредиту, обслуживание кредитной линии).	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет строительство жилых домов	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2022г- (1 904 725) тыс. руб. 2021г- (631 209) тыс. руб. Данные факты связаны с длительным производственным циклом строительства	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет строительство жилых домов.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

## 16. Государственная помощь

Организация в 2022г. (2021г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Галстян Александр Борисович

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Горбонос Елена Владимировна

15 марта 2023 г.

МП





**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы"</b>	по ОКПО	<b>13548981</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7714937440</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>143085, Московская обл, Одинцово г, Заречье рп, Заречная ул, д. № 2, пом. 164</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714103163</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1027700309669</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.	Нематериальные активы	1110	1 481	926	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.	Основные средства	1150	87 313	60 603	2 232 153
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.	Финансовые вложения	1170	1 310 793	1 116 788	1 035 000
	Отложенные налоговые активы	1180	172 939	104 028	89 405
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 572 526	1 282 345	3 356 558
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.	Запасы	1210	4 095 459	2 623 452	186 516
	в том числе:				
4.	Строительство многоэтажного жилого комплекса	1211	4 095 459	2 616 369	186 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31 636	40 660	22 495
5.	Дебиторская задолженность	1230	689 622	368 399	73 337
	в том числе:				
	Авансы выданные на строительство		482 210	186 707	-
3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	35 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 087	24 682	58 876
	в том числе:				
	денежные средства		4 087	24 682	58 876

Прочие оборотные активы	1260	188	363	2
Итого по разделу II	1200	4 855 992	3 057 556	341 226
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 428 518</b>	<b>4 339 901</b>	<b>3 697 784</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(675 397)	(566 778)	(543 682)
	Итого по разделу III	1300	324 613	433 232	456 328
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.	Заемные средства	1410	3 179 327	1 083 996	486 198
	в том числе:				
5.	кредиты полученные	1411	3 011 131	1 083 213	486 198
5.	проценты	1412	168 195	783	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	48 672	9 555	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 789 553	2 766 019	2 728 519
	в том числе:				
5.	кредиторская задолженность	1451	2 789 553	2 766 019	2 728 519
	Итого по разделу IV	1400	6 017 552	3 859 570	3 214 717
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.	Заемные средства	1510	-	22 781	12 734
	в том числе:				
5.	проценты		-	22 781	12 734
5.	Кредиторская задолженность	1520	84 644	22 882	13 641
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	1 709	1 436	363
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	86 353	47 100	26 739
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 428 518	4 339 901	3 697 784



Руководитель

(подпись)

Галстян Александр  
Борикович

(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы"</b>	ИНН	<b>13548981</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7714937440</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	16 536	15 001
	Себестоимость продаж	2120	(2 969)	(3 562)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 567	11 439
6.	Коммерческие расходы	2210	(109 928)	(28 546)
6.	Управленческие расходы	2220	(46 425)	(29 217)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(142 786)	(46 324)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	53 836	53 887
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	461	10 374
	в том числе:			
	Проценты начисленные на сумму неосновательного обогащения	2341	461	373
	Прочие расходы	2350	(49 924)	(44 585)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(138 413)	(26 648)
	Налог на прибыль	2410	26 814	5 068
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	26 814	5 068
	Прочее	2460	2 980	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(108 619)	(21 580)

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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(108 619)	(21 580)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Галстян Александр  
Борикович

(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
13548981		
7714937440		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы"

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	-	1 000 000	-	(543 682)	456 328
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 096)	(23 096)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(21 580)	(21 580)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(1 516)	(1 516)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
	3227	X	X	X	X	-	-

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	-	1 000 000	-	(566 778)	433 232
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(108 619)	(108 619)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(108 619)	(108 619)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	1 000 000	-	(675 397)	324 613

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


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	456 328	(21 580)	-	434 748
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(1 516)	-	(1 516)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	456 328	(23 096)	-	433 232
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(543 682)	(21 580)	-	(565 262)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(1 516)	-	(1 516)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(543 682)	(23 096)	-	(566 778)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	324 613	433 232	456 328



  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 Галстян Александр \_\_\_\_\_  
 Борикивич \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы"</b>	ИНН	13548981		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7714937440		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	46 357	54 601
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	21 080	14 661
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
инвестиции в строительство	4114	23 534	37 500
Налог на прибыль	4115	-	660
прочие поступления	4119	1 743	1 780
Платежи - всего	4120	(1 951 082)	(685 810)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 622 702)	(518 842)
в связи с оплатой труда работников	4122	(30 373)	(20 773)
процентов по долговым обязательствам	4123	(22 781)	(65 034)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
земельный налог	4125	(15 367)	(5 720)
НДС	4126	(250 681)	(48 791)
прочие платежи	4129	(9 178)	(26 650)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 904 725)	(631 209)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(43 788)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(43 788)	-
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	(43 788)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 927 918	747 015
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 927 918	747 015
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	-	(150 000)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(150 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 927 918	597 015
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(20 595)	(34 194)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	24 682	58 876
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 087	24 682
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Галстян Александр  
Борикович

(расшифровка подписи)



15 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		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	926	-	-	(1 525)	-	-	-	-	3 006	(1 525)
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	926	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	682	-	-	(1 525)	-	2 080	-	-	2 762	(1 525)
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	682	-	-	682	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	244	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2021г.	-	-	-	-	-	244	-	-	244	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

### 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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
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:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	2 080	(2 080)	-	
	5190	за 2021г.	-	926	(926)	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	2 080	(2 080)	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	
Имиджевый художественный ролик объекта: ЖК «Заречный квартал»							



Галстян Александр  
Борикович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

15 марта 2023 г.



## 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.	42 415	40 276	(2 980)	(74 606)	5 105
	5250	за 2021г.	340	56 795	-	(14 720)	42 415
в том числе: Здания	5241	за 2022г.	22 980	25 775	-	(48 410)	345
	5251	за 2021г.	-	22 980	-	-	22 980
Оборудование	5242	за 2022г.	7 777	13 905	-	(16 922)	4 760
	5252	за 2021г.	-	11 179	-	(3 402)	7 777
Прочее	5243	за 2022г.	11 658	596	(2 980)	(9 274)	-
	5253	за 2021г.	340	22 636	-	(11 318)	11 658

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	907	2 574
в том числе: Макет ЖК "Заречный квартал"	5261	907	105
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	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	-	-	171 476
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	71	71	71
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	-	-	2 224 474
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
Залог имущества	5288	-	-	2 224 474



Гаврилин Александр  
Борисович

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

15 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная		первоначальная стоимость	накопленная коррективная				
<b>Долгосрочные - всего</b>	5301	за 2022г.	1 116 788	-	229 005	(35 000)	-	52 100	-	1 310 793	-
	5311	за 2021г.	1 035 000	-	81 788	-	-	52 100	-	1 116 788	-
<b>в том числе:</b>											
<b>вексель</b>	5302	за 2022г.	1 035 000	-	-	(35 000)	-	52 100	-	1 000 000	-
	5312	за 2021г.	1 035 000	-	-	-	-	52 100	-	1 035 000	-
<b>Вклады по договору простого товарищества</b>	5303	за 2022г.	81 788	-	229 005	-	-	-	-	310 793	-
	5313	за 2021г.	-	-	81 788	-	-	-	-	81 788	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	5305	за 2022г.	-	-	35 000	-	-	-	-	35 000	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>											
<b>вексель</b>	5306	за 2022г.	-	-	35 000	-	-	-	-	35 000	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Финансовых вложений - итого</b>	5300	за 2022г.	1 116 788	-	264 005	(35 000)	-	52 100	-	1 345 793	-
	5310	за 2021г.	1 035 000	-	81 788	-	-	52 100	-	1 116 788	-

## 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	35 000	35 000	-
в том числе:				
вексель	5321	35 000	35 000	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Галстян Александр  
Борикович

(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.

#### 4. Запасы 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2021г.	за 2022г.	на 01.01.2021г.	на 01.01.2022г.	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	2 623 452	2 623 452	1 601 644	(129 638)	-	-	X	4 085 459	-	4 095 459	
	5420	за 2021г.	186 516	186 516	2 476 473	(39 537)	-	-	X	2 623 452	-	2 623 452	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	7 084	7 084	20 405	(16 740)	-	-		10 749	-	10 749	
	5421	за 2021г.	-	-	14 513	(7 429)	-	-		7 084	-	7 084	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	2 969	(2 969)	-	-		-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	3 562	(3 562)	-	-		-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	109 928	(109 928)	-	-		-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	28 546	(28 546)	-	-		-	-	-	
Строительство многоэтажного жилого комплекса	5407	за 2022г.	391 894	391 894	1 468 342	-	-	-		1 860 236	-	1 860 236	
	5427	за 2021г.	186 516	186 516	205 378	-	-	-		391 894	-	391 894	
Земельные участки под строительство	5408	за 2022г.	2 224 474	2 224 474	-	-	-	-		2 224 474	-	2 224 474	
	5428	за 2021г.	-	-	2 224 474	-	-	-		2 224 474	-	2 224 474	

## 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:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	2 224 474	2 224 474	2 224 474
в том числе:				
5446		2 224 474	2 224 474	2 224 474
Земельные участки под строительство				



Галстян Александр  
Борисович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

15 марта 2023 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	145 822	-	-	-	-	-	-	145 822	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	145 822	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145 822	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	145 822	-	-	-	-	-	-	145 822	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	145 822	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145 822	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	230 140	(7 563)	551 667	-	-	-	-	(92 185)	-	7 563	-	-	-	-	-	689 622
	5530	за 2021г.	80 900	(7 563)	218 824	-	-	-	-	(69 584)	-	-	-	-	-	-	-	230 140
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	8 930	-	857	-	-	-	-	(7 472)	-	-	-	-	-	-	-	2 315
	5531	за 2021г.	5 858	-	4 474	-	-	-	-	(1 403)	-	-	-	-	-	-	-	8 930
Авансы выданные	5512	за 2022г.	113 524	(7 563)	499 991	-	-	-	-	(84 654)	-	7 563	-	-	-	-	-	528 861
	5532	за 2021г.	19 434	(7 563)	106 447	-	-	-	-	(12 357)	-	-	-	-	-	-	-	113 524
Прочая	5513	за 2022г.	107 686	-	50 819	-	-	-	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	158 446
	5533	за 2021г.	55 608	-	107 902	-	-	-	-	(55 824)	-	-	-	-	-	-	-	107 686
5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	375 962	(7 563)	551 667	-	-	-	-	53 637	-	7 563	-	X	-	-	-	689 622
	5520	за 2021г.	80 900	(7 563)	364 646	-	-	-	-	(69 584)	-	-	-	X	-	-	-	375 962

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	7 563	-	7 563	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	7 563	-	7 563	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из Долго- в краткосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	3 850 015 3 214 717	1 951 452 634 515	167 413 783	- -	- -	- -	- -	5 968 880 3 850 015	
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	1 083 996 486 198	1 927 918 597 015	167 413 783	- -	- -	- -	- -	3 179 327 1 083 996	
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
средства инвесторов	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	2 766 019 2 728 519	23 534 37 500	- -	- -	- -	- -	X X	2 789 553 2 766 019	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	45 663 26 375	1 368 448 198 019	- 75 081	(1 329 467) (253 812)	- -	- -	- -	84 644 45 663	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	17 334 7 342	1 354 012 10 073	- (81)	(1 291 342) (81)	- -	- -	- -	80 004 17 334	
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	1 248 1 775	2 378 487	- (1 757)	(1 757) (1 014)	- -	- -	- -	1 869 1 248	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	4 279 4 524	12 058 37 438	- (13 566)	(13 566) (37 683)	- -	- -	- -	2 771 4 279	
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	22 781 12 734	- -	- 71 736	(22 781) (61 689)	- -	- -	- -	- 22 781	
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- -	- 150 000	- 3 345	(153 345) (153 345)	- -	- -	- -	- -	
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	21 -	- 21	- -	(21) -	- -	- -	- -	- 21	
	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	- -	
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	3 895 678 3 241 092	3 319 900 832 534	167 413 75 064	(1 329 467) (253 812)	- -	- -	- -	6 053 524 3 895 678	

### 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	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Галстян Александр  
Борикович**  
(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.



### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	13 086	2 563
Расходы на оплату труда	5620	24 213	17 652
Отчисления на социальные нужды	5630	4 212	2 824
Амортизация	5640	11 282	2 282
Прочие затраты	5650	106 529	36 004
Итого по элементам	5660	159 322	61 325
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	159 322	61 325

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Галстян Александр  
Борикович  
(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 436	2 133	(1 860)	-	1 709
в том числе:						
Резерв за неиспользованный отпуск	5701	1 436	2 133	(1 860)	-	1 709



**Галстян Александр  
Борикович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

15 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	920 724	-	-
в том числе:				
Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета	5801	920 724	-	-
Выданные - всего	5810	1 766 100	1 766 100	1 731 100
в том числе:				
Залог имущества	5811	1 766 100	1 766 100	1 731 100

Руководитель



Галстян Александр  
Борикович  
(расшифровка подписи)



15 марта 2023 г.