

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	115432, Москва г, Андропова пр-кт, д. № 1, пом. 35			
		12267	16	
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714103163
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700309669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	5 232	2 640	2 130
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	784 349	985 402	1 323 604
	в том числе:				
	незавершенное строительство МФЦ 1-ая Бухвостова, д. 12/11		-	-	33 997
	Право пользования активами		707 935	958 193	1 238 707
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	1 399 850	1 681 219	1 613 313
	в том числе:				
	Займы выданные на срок более 12 месяцев		1 399 850	1 681 219	1 613 313
	Отложенные налоговые активы	1180	591 262	358 022	401 393
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 780 693	3 027 283	3 340 440
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	8 318 673	3 253 994	981 086
	в том числе:				
	Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		8 317 659	3 253 981	981 061
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 034 383	227 785	22 837
	в том числе:				
	НДС при строительстве		1 034 383	227 785	19 235

5	Дебиторская задолженность	1230	2 079 587	1 041 485	274 333
	в том числе:				
	Долгосрочные проценты по займам		110 305	128 233	34 523
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 715 559	-	22 280
	в том числе:				
	Займы выданные на срок менее 12 месяцев		1 715 559	-	18 780
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 107	77 583	32 815
	Прочие оборотные активы	1260	23 473	6 170	716
	Итого по разделу II	1200	13 178 781	4 607 016	1 334 068
	БАЛАНС	1600	15 959 474	7 634 299	4 674 507

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
ОИК	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	100	100	100
ОИК	Резервный капитал	1360	30	30	30
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	44 369	565 485	978 955
	Итого по разделу III	1300	44 599	565 715	979 185
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	2 169 079	4 305 086	802 156
	в том числе:				
	Проценты		154 232	189 247	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	372 598	266 100	396 138
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	1 604 832	2 242 440	1 884 549
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде		1 604 832	2 242 440	1 238 707
	Итого по разделу IV	1400	4 146 509	6 813 626	3 082 843
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	10 955 439	-	300 000
	в том числе:				
	Проценты		768 275	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	386 438	156 206	306 314
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	14 031	13 545	6 165
5	Прочие обязательства	1550	412 459	85 208	-
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде		412 459	85 208	-
	Итого по разделу V	1500	11 768 366	254 959	612 479
	БАЛАНС	1700	15 959 474	7 634 299	4 674 507



Руководитель

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

			Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"	по ОКПО	11601978		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718965054		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6	Коммерческие расходы	2210	(383 669)	(112 478)
6	Управленческие расходы	2220	(184 356)	(157 882)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(568 025)	(270 360)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	227 217	107 044
	Проценты к уплате	2330	(277 239)	(149 581)
	Прочие доходы	2340	31 488	71 647
	Прочие расходы	2350	(61 299)	(258 887)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(647 858)	(500 137)
	Налог на прибыль	2410	126 742	86 667
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	126 742	86 667
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(521 116)	(413 470)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	(521 116)	(413 470)
Справочно	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(5)	(4)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
11601978		
7718965054		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость"
(специализированный застройщик)"

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 2021 г.	3100	100	-	100	30	978 955	979 185
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(413 471)	(413 471)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(413 471)	(413 471)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	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 2022 г.	3200	100	-	100	30	565 485	565 715
Увеличение капитала - всего: За 2023 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	-	-	-	-	(521 116)	(521 116)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(521 116)	(521 116)
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 2023 г.	3300	100	-	100	30	44 369	44 599

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	44 599	565 715	979 185



Руководитель

Горичев Михаил Сергеевич

 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710005		
		31	12	2023
		11601978		
		7718965054		
		71.12.2		
		12267	16	
		384		
		384		

Организация	Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"	Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчикастроителя, генерального подрядчика	ИНН	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	
		по ОКЕИ	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 347	4 073
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 000	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	212
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	347	3 861
Платежи - всего	4120	(6 328 993)	(2 507 321)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 020 651)	(2 132 767)
в связи с оплатой труда работников	4122	(259 296)	(170 122)
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 993)	(21 855)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налога на имущество организаций	4125	(5 395)	(127 080)
Транспортный налог	4126	(2)	(5)
прочие платежи	4129	(13 656)	(55 492)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 326 646)	(2 503 248)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	30 400	106 479
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	2 050
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	30 400	67 094
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	37 335
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 464 590)	(120 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(1 464 590)	(120 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 434 190)	(13 521)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 086 171	5 234 839
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 086 171	5 234 839
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	(395 811)	(2 673 302)
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	-	(2 221 156)
прочие платежи	4329	(395 811)	(452 146)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 690 360	2 561 537
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(70 476)	44 768
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	77 583	32 815
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 107	77 583
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	2 702 1 635	(355) (843)	2 530 2 418	- (1 350)	743 (255)	(1 019) (255)	- -	- -	5 232 2 702	(1 374) (355)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	2 350 1 350	(207) (731)	2 530 2 350	- (1 350)	- 743	(981) (219)	- -	- -	4 880 2 350	(1 188) (207)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102 5112	за 2023г. за 2022г.	352 285	(148) (111)	- 68	- -	- -	(38) (36)	- -	- -	352 352	(186) (148)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

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 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2023г.	293	3 611	(2 530)	1 374	
	5190	за 2022г.	1 338	4 334	(2 961)	293	
Концепция фирменного стиля Преображенская	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
Площадь	5191	за 2022г.	-	1 100	(1 100)	-	
Платформа бренда Преображенская площадь	5182	за 2023г.	-	-	-	-	
Сайт Преображение	5192	за 2022г.	-	1 250	(1 250)	-	
Товарный знак "птичка" для проекта Преображенская площадь. Свидетельство № RU 857453	5183	за 2023г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ПП ПРЕОБРАЖЕНКА". Заявка №2022774075	5193	за 2022г.	1 150	1 811	(2 961)	-	
Товарный знак "ПП ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774058	5184	за 2023г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНКА". Заявка №2022774079	5194	за 2022г.	68	-	(68)	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5185	за 2023г.	58	14	-	72	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5195	за 2022г.	-	58	-	58	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5186	за 2023г.	58	-	-	58	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5196	за 2022г.	-	58	-	58	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5187	за 2023г.	58	14	-	72	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5197	за 2022г.	-	58	-	58	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5188	за 2023г.	68	-	-	68	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5198	за 2022г.	68	-	-	68	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5189	за 2023г.	53	-	-	53	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079	5199	за 2022г.	53	-	-	53	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2023г.	-	2 050	(2 050)	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2022г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2023г.	-	200	(200)	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2022г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2023г.	-	528	-	528	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2022г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2023г.	-	290	-	290	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2022г.	-	-	-	-	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2023г.	-	235	-	235	
Товарный знак "ТОО ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774079		за 2022г.	-	-	-	-	

Чат-Бот в Telegram «@ppmoscow_bot»	за 2023г.	-	280	(280)	*
	за 2022г.	-	-	-	*



 Руководитель — **Горичев Михаил Сергеевич** (расшифровка подписи)

20 марта 2024 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 2023г.	-	68 808	-	(50 397)	18 411
	5250	за 2022г.	34 065	3 637	(34 065)	(3 637)	-
в том числе:							
	ШТАБ СТРОИТЕЛЬСТВА (некапитальное сооружение) по адресу 1-ая Бухвостова 12/11	5241 5251	за 2023г. за 2022г.	- -	18 411 -	- -	18 411
ОФИС ПРОДАЖ (некапитальное сооружение, сборно-разборное) по адресу 1-ая Бухвостова 12/11	5242	за 2023г.	-	49 871	-	(49 871)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кухонный гарнитур ЛДСП Egger. Офис продаж Преображенская площадь	5243	за 2023г.	-	200	-	(200)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система охранного телевидения. Офис Продаж ПП	5244	за 2023г.	-	327	-	(327)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФЦ 1-ая Бухвостова, д. 12/11	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	33 997	-	33 997	-	-
Система видеонаблюдения на кровле БЦ ПРЕО8 (в здании по адресу: г.Москва Преображенская пл., д8)	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	211	-	(211)	-
Перегородки из стекла и гипсокартона в помещении № 126 (Андропова д. 1)	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	3 299	-	(3 299)	-
Камера-IP уличная скоростная поворотная с ИК-подсветкой до 150 м	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	20	-	(20)	-	-
Камера-IP уличная скоростная поворотная с ИК-подсветкой до 150 м	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	48	-	(48)	-	-
Ноутбук Lenovo Legion (82JH001WRK)		за 2023г.	-	126	-	(126)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	707 935	958 193	1 238 707
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	2 850	3 532
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	-	21 509	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись) _____
 Горичев Михаил Сергеевич
 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.


3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	первоначальная стоимость				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	1 681 219	-	1 399 850	(1 681 219)	-	-	1 399 850	-
	5311	за 2022г.	1 613 313	-	120 000	(52 094)	-	-	1 681 219	-
в том числе:										
займ выданный	5302	за 2023г.	1 681 219	-	1 399 850	(1 681 219)	-	-	1 399 850	-
	5312	за 2022г.	1 613 313	-	120 000	(52 094)	-	-	1 681 219	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	1 745 959	(30 400)	-	-	1 715 559	-
	5315	за 2022г.	22 280	-	-	(22 280)	-	-	-	-
в том числе:										
займ выданный	5306	за 2023г.	-	-	1 745 959	(30 400)	-	-	1 715 559	-
	5316	за 2022г.	22 280	-	-	(22 280)	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	1 681 219	-	3 145 809	(1 711 619)	-	-	3 115 409	-
	5310	за 2022г.	1 635 593	-	120 000	(74 374)	-	-	1 681 219	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



 Руководитель **Горичев Михаил Сергеевич** (подпись)

 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года					выбыло					оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости							
Запасы - всего	5400 5420	за 2023г. за 2022г.	3 257 540 981 086	(3 546) -	3 253 994 981 086	5 124 887 2 305 485	(39 852) (29 031)	(21 147) (3 546)	- -	X X	8 343 366 3 257 540	(24 693) (3 546)	8 318 673 3 253 994			
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2023г. за 2022г.	13 25	- -	13 25	6 252 2 292	(6 252) (2 304)	- -	- -	3 493 1 610	13 13	- -	13 13			
Готовая продукция	5402 5422	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -			
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	2 844 725	(1 843) (725)	- -	- -	- -	1 001 -	- -	1 001 -			
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -			
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -			
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -			
Затраты на строительство	5407 5427	за 2023г. за 2022г.	3 257 527 981 061	(3 546) -	3 253 981 981 061	5 115 791 2 303 193	(31 758) (26 727)	(21 147) (3 546)	- -	- -	8 342 352 3 257 527	(24 693) (3 546)	8 317 659 3 253 981			

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



 Руководитель (подпись) **Горичев Михаил Сергеевич**

 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года					выбыло					учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумме Долга по сделке, по операции)	поступление причитающихся процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в Дебиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	128 233	-	114 555	-	(4 250)	-	-	-	-	-	-	-	110 305	-
	5521	за 2022г.	34 523	-	106 247	-	(12 537)	-	-	-	-	-	-	-	128 233	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по договору займа	5505	за 2023г.	128 233	-	114 555	-	(4 250)	-	-	-	-	-	-	-	110 305	-
	5525	за 2022г.	34 523	-	106 247	-	(12 537)	-	-	-	-	-	-	-	128 233	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	917 314	(4 062)	1 538 468	-	(614 727)	(6)	-	-	-	-	-	1 969 282	-	-
	5530	за 2022г.	259 659	(19 849)	772 561	-	(114 579)	(328)	-	-	-	-	-	917 314	(4 062)	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	7 311	(6 024)	-	-	(6 998)	(313)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	740 836	(4 062)	1 421 106	-	(606 235)	(6)	-	-	-	-	-	1 555 701	-	-
	5532	за 2022г.	51 328	(13 202)	737 250	-	(47 742)	(1)	-	-	-	-	-	740 836	(4 062)	-
Прочая	5513	за 2023г.	176 478	-	700	-	(8 492)	-	-	-	-	-	-	168 686	-	-
	5533	за 2022г.	175 403	(623)	34 971	-	(33 881)	(14)	-	-	-	-	-	176 478	-	-
проценты по договору займа	5514	за 2023г.	-	-	116 663	-	-	-	-	-	-	-	-	128 233	X	X
	5534	за 2022г.	25 618	-	340	-	(25 956)	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2023г.	1 045 547	(4 062)	1 653 023	-	(618 977)	(6)	-	-	-	-	-	2 079 587	-	-
	5520	за 2022г.	294 182	(19 849)	878 808	-	(127 116)	(328)	-	-	-	-	-	1 045 547	(4 062)	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	4 062	-	19 849	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	6 024	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	4 062	-	13 202	-	-
прочая	5543	-	-	-	623	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло							
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	в результате списания на финансовый результат	в результате списания на финансовый результат	в результате списания на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	6 547 526	2 085 421	-	(637 608)	-	(4 221 428)	-	-	-	-	3 773 911	
	5571	за 2022г.	2 686 705	6 516 891	-	(2 656 070)	-	-	-	-	-	-	6 547 526	
в том числе:														
кредиты	5552	за 2023г.	4 115 839	1 933 420	-	(1 921 156)	-	(4 034 412)	-	-	-	-	2 014 847	
	5572	за 2022г.	802 156	5 734 839	-	-	-	-	-	-	-	-	4 115 839	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	2 242 440	-	-	(637 608)	-	-	-	-	-	-	1 604 832	
	5574	за 2022г.	1 884 549	1 075 731	-	(717 840)	-	-	-	-	-	-	2 242 440	
проценты	5555	за 2023г.	189 247	152 001	-	(17 074)	-	(187 016)	X	X	X	-	154 232	
	5575	за 2022г.	-	206 320	-	-	-	-	X	X	-	-	189 247	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	241 414	7 685 647	3 969	(370 631)	(27 491)	4 221 428	-	-	-	-	11 754 336	
	5580	за 2022г.	606 314	634 725	22 121	(1 021 594)	(153)	-	-	-	-	-	241 414	
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	148 825	327 674	-	(76 597)	(27 247)	-	-	-	-	-	372 655	
	5581	за 2022г.	134 841	475 812	-	(461 788)	(40)	-	-	-	-	-	148 825	
авансы полученные	5562	за 2023г.	1 508	-	-	(884)	(193)	-	-	-	-	-	431	
	5582	за 2022г.	24 747	-	-	(23 132)	(107)	-	-	-	-	-	1 508	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 811	5 878	96	(4 822)	-	-	-	-	-	-	5 964	
	5583	за 2022г.	122 365	(1 188)	10 817	(127 182)	-	-	-	-	-	-	4 811	
кредиты	5564	за 2023г.	-	6 152 752	-	-	-	4 034 412	-	-	-	-	10 187 163	
	5584	за 2022г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	86 270	588 092	3 873	(258 337)	(51)	-	-	-	-	-	419 847	
	5586	за 2022г.	3 937	87 283	11 304	(16 248)	(6)	-	-	-	-	-	86 270	
проценты	5567	за 2023г.	-	611 252	-	(29 993)	-	187 016	X	X	X	-	768 275	
	5587	за 2022г.	20 425	72 819	-	(93 243)	-	-	X	X	-	-	-	
Итого	5550	за 2023г.	6 788 940	9 771 068	3 969	(1 008 239)	(27 491)	X	-	-	-	-	15 528 247	
	5570	за 2022г.	3 293 019	7 151 616	22 121	(3 677 664)	(153)	X	-	-	-	-	6 788 940	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	27 059
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	27 059
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



 Руководитель (подпись) *Сергей* Геричев Михаил Сергеевич (расшифровка подписи)

 20 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	7 340	2 562
Расходы на оплату труда	5620	206 743	123 695
Отчисления на социальные нужды	5630	46 375	28 595
Амортизация	5640	5 396	556
Прочие затраты	5650	437 866	185 302
Итого по элементам	5660	703 720	340 710
фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(135 695)	(70 350)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	568 025	270 360

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



 Руководитель (подпись)

 Горичев Михаил Сергеевич

 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 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	13 545	21 351	(18 842)	(2 024)	14 031
в том числе:						
оценочное обязательство по выплате работникам отпускных	5701	11 044	21 351	(16 340)	(2 024)	14 031
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	5702	2 501	-	(2 501)	-	-



Руководитель
 Горичев Михаил Сергеевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	7 640 908	1 160 910	27 002
в том числе:				
Обеспечительные платежи	5801	-	-	27 002
Средства на счетах ЭСКРОУ	5802	7 478 983	1 132 954	-
Гарантийное удержание	5803	161 925	27 956	-
Выданные - всего	5810	5 079 354	5 088 363	1 388 068
в том числе:				
Залог	5811	5 079 354	5 088 363	1 388 068



Руководитель Горичев Михаил Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель
Гричев Михаил Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за
2023 год»
АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик).

Содержание:

1. Общие сведения	3
1.1. Наименование и адрес	3
1.2. Сведения об акциях	4
1.3. Сведения об изменениях к Уставу	4
1.4. Филиалы и представительства	4
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности	4
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.	4
1.7. Численность работающих	4
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.	4
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.	4
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем	5
2.3. Операции со связанными сторонами	7
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода	7
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами	9
2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу	10
2.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами	10
3. Учетная политика	11
3.1. Основа составления учетной политики	11
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	12
3.3. Оценка справедливой стоимости	12
3.4. Капитальные вложения	12
3.5. Основные средства	14
3.6. Инвестиционная недвижимость	18
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	18
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.	19
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	22
3.10 Нематериальные активы	23
3.11 Учет запасов	23
3.12 Учет товаров	24
3.13. Учет готовой продукции	24
3.14. Учет спецодежды и спецодежды	25
3.15. Учет финансовых вложений	25
3.16 Учет кредитов и займов	26
3.17 Резервы	26
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	27
3.19 Учет доходов	28
3.20 Учет расходов	28
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль	29
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты	29
3.23 Инвентаризация активов и обязательств	29
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности	29
5. Курсы валют на отчетную дату	30

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.	30
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.	30
6.2. Информация о прочих доходах.	30
6.3. Информация о прочих расходах.	30
6.4. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора.	31
6.5. Налог на прибыль.	32
6.6. Прибыль на акцию.	33
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.	33
7.1. Нематериальные активы.	33
7.2. Капитальные вложения.	33
7.3. Основные средства.	34
7.4. Инвестиционная недвижимость.	34
7.5. Долгосрочные активы к продаже.	34
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность.	34
7.7. Финансовые активы.	34
7.8. Прочие внеоборотные активы.	34
7.9. Запасы.	34
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.	34
7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.	34
7.12. Прочие оборотные активы.	34
7.13. Кредиторская задолженность.	35
7.14. Задолженность по кредитам и займам.	35
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.	36
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.	38
7.17. Распределение прибыли между участниками.	38
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.	38
7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.	39
8. События после отчетной даты.	39
9. Урегулирование судебных разбирательств.	39
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах.	39
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.	39
12. Информация по оценочным значениям.	39
13. Информация по прекращаемой деятельности.	39
14. Информация о непрерывности деятельности.	40
15. Государственная помощь.	40

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Акционерное Общество «НИИДАР-Недвижимость» специализированный застройщик», сокращенное наименование АО "НИИДАР-Недвижимость" специализированный застройщик (далее-Организация).

Место нахождения: 115432, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ нагатинский затон, пр-кт Андропова, д. 1, помещ. 35

Дата регистрации: 30 января 2014 года

Государственный регистрационный номер: 1147746059691

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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.

Вознаграждение аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за отчетный год составило 259 200,00 (Двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей 00 копеек

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

Генеральный директор: Горичев М.С.

Совет директоров на 31.12.23г.: не формируется согласно Уставу.

Совет директоров на 31.12.22г.: не формируется согласно Уставу.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.23г.: на дату подписания отчетности не сформирована. Назначен ревизор: Гольм Александр Александрович (решение единственного акционера № 01-06/23-ГОСА от 23.06.2023)

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.22г.: на дату подписания отчетности не сформирована. Назначен ревизор: Гольм Александр Александрович (решение единственного акционера № 01-06/22-ГОСА от 06.06.2022)

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

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

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

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера

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

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

1.2. Сведения об акциях

Размер уставного капитала составляет 100 000,00 руб. (Сто тысяч рублей), состоящий из 100 000 (Сто тысяч) обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1 (один) руб. каждая. Акции полностью оплачены

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Филиалы и представительства отсутствуют.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Организации является строительство жилой недвижимости

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2023г: человек. 57 чел

Среднегодовая численность работающих за 2022г: человек. 42 чел

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): человек. 72 чел

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2022г.): человек. 64 чел

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

2.1. Информация о бенефициарных владельцах¹ Организации.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. основным бенефициарным владельцем акций Организации является Мори Амирхан Аликович, доля владения 99%

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основным бенефициарным владельцем акций Организации является Мори Амирхан Аликович, доля владения 99%

¹ Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	Горичев Михаил Сергеевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Акционерного общества	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
3	АО "РЕГИОНЫ-Менеджмент"	Юридическое лицо имеет право распоряжаться через свои дочерние общества более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	Мори Гамлет Пашаевич	Бенефициальный владелец-физическое лицо	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
5	ООО «Дрим Риверсайд»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
6	ООО "ДРИМ РИВЕР"	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
7.	АО «Уральский тематический парк»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом

8	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ"	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
9	ООО «Беляевское»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом

По состоянию на 31 декабря 2022 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	Горичев Михаил Сергеевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Акционерного общества	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	АО «РЕГИОНЫ-Девелопмент»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
3	АО "РЕГИОНЫ-Менеджмент"	Юридическое лицо имеет право распоряжаться через свои дочерние общества более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	Мори Гамлет Пашаевич	Бенефициальный владелец-физическое лицо	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
5	ООО «Дрим Риверсайд»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом

6.	АО «Уральский тематический парк»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
7	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ"	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом
8	ООО «Беляевское»	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим (физическим) лицом

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

2.3. Операции со связанными сторонами

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

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	1 399 850	-	-	-	1 399 850
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I					
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	523 152	-	-	-	523 152
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1 715 558	-	-	-	1 715 558
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV					
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства					
Кредиторская задолженность	775				775
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	1 681 219	-	-	-	1 681 219
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	1 681 219	-	-	-	1 681 219
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	226 528	-	-	-	226 528
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	775				775
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2023г. (2022г). Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами (за отчетный год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	6 659	-	6 659
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	226 871				226 871
Проценты к уплате	-	-	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	6 600	-	6 600
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	106 683				106 683
Проценты к уплате	-	-	-	-	-

Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2023г. (2022г)

2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2023	2022
1	Краткосрочные вознаграждения	5 537	5 517
2	Страховые взносы	1 122	1 083
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	не выплачивались	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	Итого	6 659	6 600

Вознаграждения совету директоров и ревизионной комиссии в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

2.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от инвестиционных операций. Строка 4213 «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)»	30 400	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
Денежные потоки от инвестиционных операций Строка 4223 «в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	1 464 590	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
Денежные потоки от текущих операций. Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	6 601	Генеральный директор

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Строка 4214 «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях»	12 537	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
Строка 4214 «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях»	24 798	Уральский тематический парк АО
Строка 4213 «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)»	52 094	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
Строка 4213 «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)»	15 000	Уральский тематический парк АО
Строка 4223 «в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	120 000	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	6 670	Генеральный директор

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления учетной политики

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, иными нормативными актами в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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 АО "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик) подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2023 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.

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»

По состоянию на 31 декабря 2023г активов и обязательств в иностранных валютах нет.

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 стоимостью более 100 000 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 6/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной

амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)

д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

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

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

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

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 500 000 руб.

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

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

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

Классификационные виды ОС

➤ инвестиционная недвижимость

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

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

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

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

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

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

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

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

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

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

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

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

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

первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

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

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

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

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

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

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

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

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
инвестиционная недвижимость(кроме земли)	31-40
здания	31-40
сооружения	2-40
машины и оборудования (кроме офисного)	6-9
офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь	2-5
земельные участки	Не амортизируются
другие виды основных средств	2-8

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 реклассифицируется 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 реклассифицированного 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 соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

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

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

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому

учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

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

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.

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022года не применяется ФСБУ 25/2018.

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.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

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*).

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.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

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

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: П.28 ФСБУ 5/2019

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

Списание готовой продукции

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

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

3.14. Учет спецодежды и спецодежды.

Спецодежда 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.

Затраты на приобретение спецодежды и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

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 затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

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

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

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 отчетную дату.

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 производится в размере 100% по следующим основаниям:

- 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	x	x	На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	x	x	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:

- Реализация объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве
- Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи

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 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

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

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 разницы 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)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

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 (финансовую) 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 2023 года	89,6883	99,1919
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 обычным видам деятельности: тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2023 г.	Показатель за 2022 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Оказание услуг	0	0	0	0
Продажа товаров	0	0	0	0
Прочая реализация	0	0	0	0
Итого	0	0	0	0

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование	2023 год	2022 год
Доходы/расходы от переуступки права требования	0	69 753
Проценты к получению	227 217	107 044
Прочие доходы	31 488	184
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)	0	1710
Итого	258 705	178 691

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование расходов	2023 год	2022 год
Доходы/расходы от переуступки права требования	0	69 753
Проценты к уплате	277 239	149 581
Услуги банков	8 171	89 673

Наименование расходов	2023 год	2022 год
Резерв (обесценение, сомнительная задолженность, оценочное обязательство)	21 147	6 048
Штрафные санкции	3 873	22 759
Выбытие ОС (в т.ч. НС, НМА)	22 530	62 741
Прочие расходы	5 578	7 913
Итого	338 538	408 468

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

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

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

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

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

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды, представляют собой авансы и депозиты отсутствовали.

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

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде в отчетном периоде производился.

Корректировки, связанные с пересчетом представлены в таблице ниже «Обязательства по долгосрочной аренде» и «Активы по долгосрочным договорам аренды, в соответствии с условиями которых Организация является арендатором».

Установлены ограничения на использование предмета аренды: земельные участки предоставлены в аренду для целей строительства, иное использование земельных участков не допускается.

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

Тыс.руб.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.
Остаток ППА на 1 января	958 193	-	1 238 707	-
Амортизационные отчисления за период	-212 727	-	-228 024	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-44 554	-	-58 067	-
Поступление	7 023	-	5 576	-
Списание	-	-	0	-

Тыс.руб.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.
Остаток ППА на 31 декабря	707 935	0	958 193	0

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

тыс. руб.

	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22
Обязательства по долгосрочной аренде	3,27	2027	1 604 832	412 459	2 242 440	85 208

**Обязательства по долгосрочной аренде (в бухгалтерском балансе отражены по
строкам «Прочие обязательства» (долгосрочные и краткосрочные).**

тыс. руб.

	2023 г.	2022 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	2 327 647	1 884 549
Процентный расход	-203 610	-104 096
Оплата	-906 135	-1 162 414
Корректировки, связанные с пересчетом	799 389	1 709 609
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	2 017 291	2 327 648

Расходы по краткосрочным договорам аренды, которые не признаны долгосрочной арендой в соответствии с ФСБУ 25/2018 отсутствуют.

Будущие арендные платежи, относящиеся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев в 2023г отсутствуют, на 31.12.22г. - 2 850 тыс. рублей,

6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

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

Тыс.руб.

	за 2023г.	за 2022г.
1 Прибыль (убыток) до налогообложения	(647 858)	(500 137)
2 Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(129 572)	(100 027)
3 Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	2 830	13 360
4 20% от доходов, не принимаемые к налогообложению	0	0
5 20% от расходов, не принимаемые к налогообложению	2 830	13 360
6 Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	126 742	86 667
7 Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-

8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	0	0

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс. руб.

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка		на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
	Нематериальные активы	35	6	29
	Основные средства	0	-457	457
	Незавершенное производство	4 939	4 229	709
	Оценочные обязательства и резервы	2 806	97	2 709
	Резервы сомнительных долгов	0	-812	812
	Убытки прошлых лет	211 021	123 732	87 289
	Арендные обязательства	262 807	9 161	253 646
	Прочие внеоборотные активы	109 654	97 283	12 371
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	591 262	233 239	358 022
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу		на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
	Внеоборотные активы	190 114	136 563	53 551
	Незавершенное производство	101	36	65
	Нематериальные активы	11	-1	12
	Основные средства	141 650	-50 003	191 653
	Проценты по обязательствам	40 722	19 903	20 819
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	372 598	106 498	266 100

6.6. Прибыль на акцию

Прибыль на акцию

Тыс.руб.

Показатель	2023	2022
Базовая прибыль	(521 116)	(413 470)
Количество обыкновенных акций	100 000	100 000
Разводненная прибыль	(5)	(4)

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Состав 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. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится пояснении 2.2.

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отраженные в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса представлены в таблице ниже.

Обесценение авансов выданных не установлено.

7.3. 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.

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами.

7.4. Инвестиционная недвижимость

Отсутствует

7.5. Долгосрочные активы к продаже

Отсутствуют

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Отсутствуют

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение не установлено.

7.8. Прочие внеоборотные активы

Отсутствуют

7.9. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено. (Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 4).

7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.

Сомнительной дебиторской задолженности не установлено

7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Отсутствует

7.12. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы»

Тыс.руб.

Наименование	31.12.23	31.12.22

Расходы будущих периодов	23 473	6 170
Итого	23 473	6 170

7.13. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.

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

7.14. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2023г

Тыс.руб.

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
БАНК ДОМ.РФ АО	2 169 079	2027	110 637	43 594	0
Итого	2 169 079	2027	110 637	43 594	0

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/23г.

Тыс.руб.

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
БАНК ДОМ.РФ АО	10 955 439	2024	261 556	506 719	0
Итого:	10 955 439	2024	261 556	506 719	0

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/22

Тыс.руб.

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
БАНК ДОМ.РФ АО	4 305 086	2027	131 684	61 853	0
Итого	4 305 086	2027	131 684	61 853	0

Краткосрочных кредитов и займов на 31/12/22г. нет.

7.15. 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;

Денежные потоки Организации, связанные с поступлением оплаты от инвесторов(дольщиков), а также направленные Организацией на оплату по строительным контрактам с подрядчиками, показываются в отчете с НДС, поскольку по операциям, связанным с реализацией по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве), НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли) по объектам производственного назначения, и не облагается НДС по объектам жилищного строительства, в связи с этим на момент получения денег от инвесторов (дольщиков)

Организация не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по строительным контрактам с подрядчиками в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Организация также не может ее определить.

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

В 2023г. (2022г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	Сумма за 2022 год
Штрафы, пени, неустойки	0	361
Доходы от размещения свободных ДС	347	3 500
Итого	347	3 861

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	за 2022 год
Штрафы, пени, неустойки	4 144	18 405
Прочие платежи, связанные с обслуживанием кредитов и займов	8 171	0
Прочее: пошлины; перечисление под отчет	21	448
НДС	-	7 526
Возврат покупателям	1 320	29 113
Итого	13 656	55 492

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	за 2023 год	за 2022 год
Выплаты арендатором в счет непогашенной суммы обязательств по аренде	395 811	452 126
Итого	395 811	452 146

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих платежей по финансовой деятельности отражены денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде.

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

Показатель	31.12.23	31.12.22
Остаток денежных средств 31.12	7 107	77 583

Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты денег востребования и сроком до 3-х месяцев)	нет	нет
Итого	7 107	77 583

7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2023 г	31/12/2022 г.
Уставный капитал	100	100
Добавочный капитал	100	100
Резервный капитал	30	30

Уставный капитал оплачен полностью.

7.17 Распределение прибыли между участниками

тысяч рублей

Показатель	2023 г	2022 г.
Распределение прибыли между участниками	0	0

7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

тысяч рублей

Получатель гарантии	31/12/2023 г	31/12/2022 г.
БАНК ДОМ.РФ АО		
Договор об Ипотечке 1355/358-21 от 24.01.2022		
ЗУ, 77:03:0003025:122	26 715	26 715
ЗУ 77:03:0003025:5421	-	3 023
ЗУ, 77:03:0003025:5124	5 052 639	5 052 639
ЗУ, 77:03:0003025:5120	-	201
ЗУ, 77:03:0003025:5120	-	5 764
Здания	-	21
Итого	5 079 354	5 088 363

7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Обеспечения обязательств и платежей, полученные по состоянию на 31 декабря

тысяч рублей

Договор	31.12.23	31.12.22
Гарантийное удержание	161 925	27 956
Итого	161 925	27 956

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 31.12.23	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22
«Преображенская Площадь», Москва, ул. 1-ая Бухвостова 12/11	7 478 983	1 132 954
Итого	7 478 983	1 132 954

7.20. 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 (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2023 г. не утверждалась. События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация не выступает ответчиком в судебных разбирательства по состоянию на 31.12.2023

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. 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 (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов. Существенные ошибки в 2023 году не выявлены.

12. Информация по оценочным значениям

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

Организацией созданы резервы по состоянию на 31/12/23 г.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей на величину 24 693 112,92 руб.

Обязательства предстоящих расходов на оплату отпусков 14 030 867,12 руб.

Организацией созданы резервы по состоянию на 31/12/22 г.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей на величину 3 546 353,90 руб.

Резервы по сомнительным долгам 4 061 553,08 руб.

Обязательства предстоящих расходов на оплату отпусков 13 545 241,18 руб.

Резервы под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31/12/23 г. и на 31/12/2022 г. не создавались, так как отсутствуют признаки обесценения.

13. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в отчетном и сравнительном периоде не осуществляло и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

14. Информация о непрерывности деятельности

Основным видом деятельности акционерного общества «НИИДАР-Недвижимость» (специализированный застройщик) является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Акционерное общество «НИИДАР-Недвижимость» (специализированный застройщик) понесло чистый убыток в сумме 521 116 тыс. руб. за 2023 год (413 470 тыс. руб. за 2022 год).

В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от текущих операций за 2023г. в сумме (6 326 646) тыс. руб. (за 2022г. - (2 503 248) тыс. руб.).

В отношении способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность отмечаем следующее:

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 январь-декабрь 2023г- (521 116) тыс. руб. и (413 470) тыс. руб. за 2022г Отрицательное сальдо денежных потоков от операционной деятельности: в 2023г. (6 326 646) тыс. руб., в 2022г.: (2 503 248) тыс. руб.	Данные события не оказывают влияние на способность организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет поиск новых покупателей и рынков сбыта.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

В отчетном году Общество осуществляло функции заказчика-застройщика по проекту: строительство многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ, БНК (Учебный корпус) и Многофункциональным центром по адресу: г.Москва, ВАО, Преображенское, 1-я ул. Бухвостова, вл.12/11.

Разрешение на строительство № 77-180000-020000-2022 от 24.01.2022г.

Планируемый срок завершения строительства и получения прибыли: сентябрь 2024 года (планируемая дата передачи дольщикам помещений по ДДУ).

Руководство Организации намерено продолжать деятельность в 2024 г. и далее.

15. Государственная помощь

Организация в 2023г. (2022г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Специальный директор

Главный бухгалтер

20.03.2024

МП

Оричев Михаил Сергеевич

Веснина Татьяна Александровна

