

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

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	<b>Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)</b>	по ОКПО	11601978	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7718965054	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес) <b>115432, Москва г, Андропова пр-кт, д. № 1, пом. 35</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714103163	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027700309669	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	2 640	2 130	2 108
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	985 402	1 323 604	92 026
	в том числе:				
	незавершенное строительство МФЦ 1-ая Бухвостова, д. 12/11		-	33 997	33 643
	Право пользования активами		958 193	1 238 707	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	1 681 219	1 613 313	2 248 420
	в том числе:				
	Займы выданные на срок более 12 месяцев		1 681 219	1 613 313	2 248 420
	Отложенные налоговые активы	1180	358 022	401 393	4 472
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 027 283	3 340 440	2 347 025
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	3 253 994	981 086	111 420
	в том числе:				
	Строительство объектов по адресу: г. Москва, 1ая Бухвостова 12/11		3 253 981	981 061	111 208
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	227 785	22 837	6 450
	в том числе:				
	НДС при строительстве		227 785	19 235	6 450

5	Дебиторская задолженность	1230	1 041 485	274 333	373 254
	в том числе:				
	Долгосрочные проценты по займам		128 233	34 523	221 726
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	22 280	3 780
	в том числе:				
	Займы выданные на срок менее 12 месяцев		-	18 780	3 780
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	77 583	32 815	49 058
	Прочие оборотные активы	1260	6 170	716	361
	Итого по разделу II	1200	4 607 016	1 334 068	544 322
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 634 299	4 674 507	2 891 347

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
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	25
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	565 485	978 955	1 026 041
	Итого по разделу III	1300	565 715	979 185	1 026 266
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	4 305 086	802 156	1 639 325
	в том числе:				
	Проценты		189 247	-	73 931
	Отложенные налоговые обязательства	1420	266 100	396 138	113
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	2 242 440	1 884 549	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде		2 242 440	1 238 707	-
	Итого по разделу IV	1400	6 813 626	3 082 843	1 639 438
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	-	300 000	-
	в том числе:				
	Проценты		-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	156 206	306 314	217 929
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	13 545	6 165	7 713
5	Прочие обязательства	1550	85 208	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде		85 208	-	-
	Итого по разделу V	1500	254 959	612 479	225 643
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 634 299	4 674 507	2 891 347

Руководитель

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

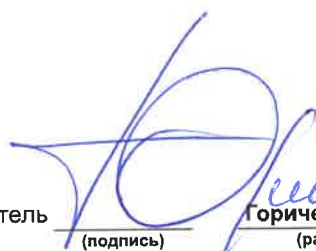
**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		<b>Коды</b>			
		<b>0710002</b>			
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"</b>	по ОКПО	<b>11601978</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7718965054</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	415 595
6	Себестоимость продаж	2120	-	(175 659)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	239 936
6	Коммерческие расходы	2210	(112 478)	-
6	Управленческие расходы	2220	(157 882)	(234 680)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(270 360)	5 256
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	107 044	142 577
	Проценты к уплате	2330	(149 581)	(180 144)
	Прочие доходы	2340	71 647	71 600
	Прочие расходы	2350	(258 887)	(86 015)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(500 137)	(46 726)
	Налог на прибыль	2410	86 667	267
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(493)
	отложенный налог на прибыль	2412	86 667	760
	Прочее	2460	-	(76)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(413 470)	(46 535)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(413 470)	(46 535)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(4)	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
11601978	
7718965054	
71.12.2	
12267	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100	-	-	100	1 026 041	1 026 266
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(47 080)	(47 080)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(46 535)	(46 535)
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	-	-

изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(545)	(545)
----------------------------	------	---	---	---	---	---	-------	-------

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	5	(5)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	100	30	978 955	979 185
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(413 470)	(413 470)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(413 470)	(413 470)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	100	30	565 485	565 715



Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	1 026 266	-46540	5
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-545	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	1 026 266	-47085	5
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	1 026 041,00	-46540	
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-545	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	1 026 041,00	-47085	
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				979 731
				-545
				979 185
				979501
				-545
				978 955

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	565 715	979 186	1 026 266

  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Горичев Михаил Сергеевич  
 (расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Акционерное общество "НИИДАР-Недвижимость" (специализированный застройщик)"</b>		<b>11601978</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7718965054</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 073	363 436
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	212	17 333
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	338 284
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 861	7 819
Платежи - всего	4120	(2 507 323)	(641 655)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 132 769)	(290 296)
в связи с оплатой труда работников	4122	(170 122)	(159 508)
процентов по долговым обязательствам	4123	(21 855)	(123 402)
налога на прибыль организаций	4124	-	(9 568)
Налога на имущество организаций	4125	(127 080)	(10 380)
Транспортный налог	4126	(5)	(8)
прочие платежи	4129	(55 492)	(48 493)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 503 250)	(278 219)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	106 479	10 060
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	67 094	10 060
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	37 335	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(120 000)	(55 910)
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	(120 000)	(55 910)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(13 521)	(45 850)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 234 839	355 670
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 234 839	355 670
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	(2 673 302)	(47 844)
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)	(47 844)
	4324	-	-
	4325	-	-
прочие платежи	4329	(452 146)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 561 537	307 826
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	44 766	(16 243)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	32 815	49 058
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	77 583	32 815
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	2	-

Руководитель

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	1 635 1 635	(843) (677)	2 418	(1 350)	743	(255) (166)	-	-	-	2 702 1 635	(355) (843)
в том числе:													
Концепция и платформа бренда	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	1 350 1 350	(731) (596)	2 350	(1 350)	743	(219) (135)	-	-	-	2 350 1 350	(207) (731)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	спилено затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2022г.	1 338	4 334	(2 961)	(2 418)	293
	5190	за 2021г.	1 150	188	-	-	1 338
Сайт Преображение	5181	за 2022г.	1 150	1 811	(2 961)	-	-
	5191	за 2021г.	1 150	-	-	-	1 150
Товарный знак "птичка" для проекта Преображенская площадь. Свидетельство № RU 857453	5182	за 2022г.	68	-	-	(68)	-
	5192	за 2021г.	-	68	-	-	68
Товарный знак "Преображенская площадь"	5183	за 2022г.	68	-	-	-	68
	5193	за 2021г.	-	68	-	-	68
Товарный знак комбинированный "Жилой Комплекс Преображенская площадь". Заявка № 2021776210	5184	за 2022г.	53	-	-	-	53
	5194	за 2021г.	-	53	-	-	53
Концепция фирменного стиля Преображенская Площадь	5185	за 2022г.	-	1 100	-	(1 100)	-
	5195	за 2021г.	-	-	-	-	-
Платформа бренда Преображенская площадь	5186	за 2022г.	-	1 250	-	(1 250)	-
	5196	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "ПП ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ". Заявка №2022774058	5187	за 2022г.	-	58	-	-	58
	5197	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "ПП ПРЕОБРАЖЕНКА". Заявка №2022774075	5188	за 2022г.	-	58	-	-	58
	5198	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "ПРЕОБРАЖЕНКА". Заявка №2022774079	5189	за 2022г.	-	58	-	-	58
	5199	за 2021г.	-	-	-	-	-

  
 Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Горичев Михаил Сергеевич \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	34 065	3 637	(34 065)	(3 637)	-
	5250	за 2021г.	11 525	34 610	(11 525)	(544)	34 065
в том числе:							
МФЦ 1-ая Бухвостова, д. 12/11	5241	за 2022г.	33 997	-	(33 997)	-	-
	5251	за 2021г.	11 525	33 997	(11 525)	-	33 997
Камера-IP уличная скоростная поворотная с ИК-подсветкой до 150 м	5242	за 2022г.	48	-	(48)	-	-
	5252	за 2021г.	-	48	-	-	48
Камера-IP уличная цилиндрическая с EXIR-подсветкой до 60м	5243	за 2022г.	20	-	(20)	-	-
	5253	за 2021г.	-	20	-	-	20
Система видеонаблюдения на кровле БЦ ПРЕО8 (в здании по адресу: г.Москва Преображенская пл., д8)	5244	за 2022г.	-	211	-	(211)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Перегородки из стекла и гипсокартона в помещении № 12б (Андропова д.1)	5245	за 2022г.	-	3 299	-	(3 299)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo Legion (82JH001WRK)	5246	за 2022г.	-	126	-	(126)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-

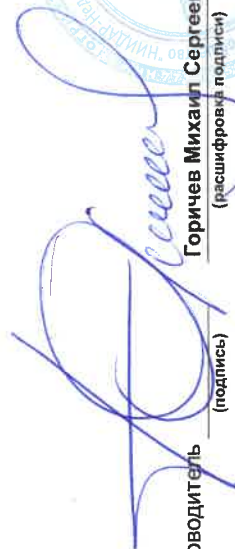
## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	958 193	1 238 707	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 850	3 532	2 162 973
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)

28 марта 2023 г.

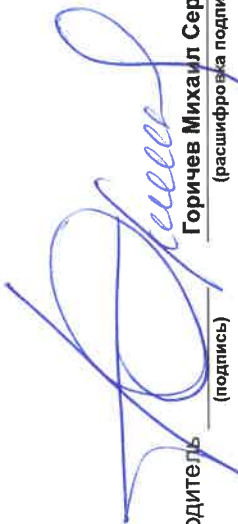
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	1 613 313	-	120 000	(52 094)	-	-	-	-	1 681 219	-
	5311	за 2021г.	2 248 420	-	52 350	(687 457)	-	-	-	-	1 613 313	-
в том числе:												
займ выданный	5302	за 2022г.	1 613 313	-	120 000	(52 094)	-	-	-	-	1 681 219	-
	5312	за 2021г.	2 248 420	-	52 350	(687 457)	-	-	-	-	1 613 313	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	22 280	-	-	(22 280)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	3 780	-	18 500	-	-	-	-	-	22 280	-
в том числе:												
займ выданный	5306	за 2022г.	22 280	-	-	(22 280)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	3 780	-	18 500	-	-	-	-	-	22 280	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	1 635 593	-	120 000	(74 374)	-	-	-	-	1 681 219	-
	5310	за 2021г.	2 252 200	-	70 850	(687 457)	-	-	-	-	1 635 593	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич  
(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	981 086	-	981 086	2 305 485	(29 031)	(3 546)	-	X	3 257 540	(3 546)	3 253 994
	5420	за 2021г.	111 420	-	111 420	1 048 847	(179 173)	-	-	X	981 086	-	981 086
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	25	-	25	2 292	(2 304)	-	-	-	13	-	13
	5421	за 2021г.	212	-	212	3 327	(3 514)	-	-	-	25	-	25
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	175 659	(175 659)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство	5407	за 2022г.	981 061	-	981 061	2 303 193	(26 727)	(3 546)	-	-	3 257 527	(3 546)	3 253 981
	5427	за 2021г.	111 208	-	111 208	869 853	-	-	-	-	981 061	-	981 061

## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

 \_\_\_\_\_  
Горичев Михаил Сергеевич  
(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г. \_\_\_\_\_

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	писание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	34 523	-	106 247	-	(12 537)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128 233	-
	5521	за 2021г.	221 726	-	141 585	-	(304 093)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34 523	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по договору займа	5505	за 2022г.	34 523	-	106 247	-	(12 537)	-	-	-	-	-	-	-	-	X	128 233	-
	5525	за 2021г.	221 726	-	141 585	-	(304 093)	-	-	-	-	-	-	-	-	X	34 523	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	259 659	(19 849)	764 488	-	(114 579)	(328)	-	-	-	-	-	-	-	-	917 314	(4 062)
	5530	за 2021г.	166 093	(14 565)	291 550	2 374	(224 963)	(89)	-	-	-	-	-	-	-	-	259 659	(19 849)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	7 311	(6 024)	-	-	(6 998)	(313)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	8 120	(6 565)	-	-	(1 848)	-	541	-	-	-	-	-	-	-	7 311	(6 024)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	51 328	(13 202)	737 250	-	(47 742)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	740 836	(4 062)
	5532	за 2021г.	50 600	(8 000)	38 410	-	(37 683)	-	(5 202)	-	-	-	-	-	-	-	51 328	(13 202)
Прочая	5513	за 2022г.	175 403	(623)	26 898	-	(33 881)	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	176 478	-
	5533	за 2021г.	106 733	-	251 817	2 374	(185 432)	(89)	(623)	-	-	-	-	-	-	-	175 403	(623)
проценты по договору займа	5514	за 2022г.	25 618	-	340	-	(25 958)	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2021г.	640	-	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	25 618	-
Итого	5500	за 2022г.	294 182	(19 849)	870 735	-	(127 116)	(328)	-	-	-	-	-	-	X	-	1 045 547	(4 062)
	5520	за 2021г.	387 819	(14 565)	433 135	2 374	(529 056)	(89)	(5 284)	-	-	-	-	-	X	-	294 182	(19 849)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		
	Код	Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	4 062	-	19 849	-	14 565	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	6 024	-	6 565	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	4 062	-	13 202	-	8 000	-
прочая	5543	-	-	623	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 686 705	6 516 891	-	(2 656 070)	-	-	-	6 547 526	
	5571	за 2021г.	1 639 325	1 996 961	-	(949 581)	-	-	-	2 686 705	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	802 156	5 234 839	-	(1 921 156)	-	-	-	4 115 839	
	5572	за 2021г.	794 330	55 670	-	(47 844)	-	-	-	802 156	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	771 064	-	-	(771 064)	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	1 884 549	1 075 731	-	(717 840)	-	-	-	2 242 440	
	5574	за 2021г.	-	1 884 549	-	-	-	-	-	1 884 549	
проценты	5555	за 2022г.	-	206 320	-	(17 074)	-	X	X	189 247	
	5575	за 2021г.	73 931	56 742	-	(130 673)	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	606 314	626 652	22 121	(1 021 594)	(153)	-	8 073	241 414	
	5580	за 2021г.	217 929	909 279	3 073	(523 658)	(438)	-	129	606 314	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	134 841	475 812	-	(461 788)	(40)	-	-	148 825	
	5581	за 2021г.	90 038	90 907	-	(46 105)	-	-	-	134 841	
авансы полученные	5562	за 2022г.	24 747	-	-	(23 132)	(107)	-	-	1 508	
	5582	за 2021г.	84 880	384 200	-	(443 904)	(429)	-	-	24 747	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	122 365	(9 228)	10 817	(127 182)	-	-	8 039	4 811	
	5583	за 2021г.	41 274	101 021	1 187	(21 247)	-	-	129	122 365	
кредиты	5564	за 2022г.	300 000	-	-	(300 000)	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	300 000	-	-	-	-	-	300 000	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	3 937	87 249	11 304	(16 248)	(6)	-	34	86 270	
	5586	за 2021г.	1 738	2 041	1 886	(1 718)	(10)	-	-	3 937	
проценты	5567	за 2022г.	20 425	72 819	-	(93 243)	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	31 109	-	(10 684)	-	X	X	20 425	
Итого	5550	за 2022г.	3 293 019	7 143 543	22 121	(3 677 664)	(153)	X	8 073	6 788 940	
	5570	за 2021г.	1 857 254	2 906 240	3 073	(1 473 239)	(438)	X	129	3 293 019	



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	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) Горичев Михаил Сергеевич  
 (расшифровка подписи)

  
 ООО «НП «Нева-Химпол» (специализированный застройщик) \* УВСКВА \* Учредительное общество НПП «Нева-Химпол»

28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 562	3 103
Расходы на оплату труда	5620	123 695	134 042
Отчисления на социальные нужды	5630	28 585	26 277
Амортизация	5640	556	7 414
Прочие затраты	5650	3 372 489	1 220 564
Итого по элементам	5660	3 527 887	1 391 400
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(3 257 527)	(981 061)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	270 360	410 339

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

  
 Горичев Михаил Сергеевич  
 (расшифровка подписи)

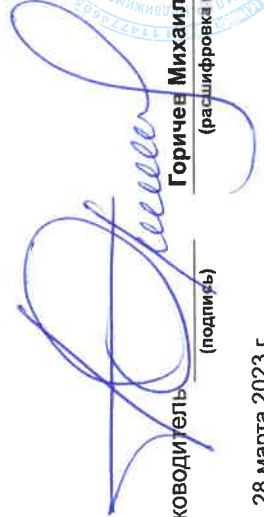


28 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 165	14 905	(7 336)	(189)	13 545
в том числе:						
оценочное обязательство по выплате работникам отпускных	5701	6 165	12 404	(7 336)	(189)	11 044
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	5702	-	2 501	-	-	2 501



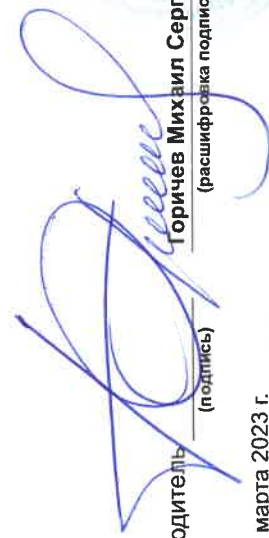
  
 (подпись)  
**Горичев Михаил Сергеевич**  
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 160 910	27 002	27 002
в том числе:				
Обеспечительные платежи	5801	-	27 002	27 002
Средства на счетах ЭСКРОУ	5802	1 132 954	-	-
Гарантийное удержание	5803	27 956	-	-
Выданные - всего	5810	5 088 363	1 388 068	1 384 568
в том числе:				
Залог	5811	5 088 363	1 388 068	1 384 568



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

28 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено за год	Получено 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 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Горичев Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
АО «НИИДАР-Недвижимость» (специализированный застройщик)»

Содержание:

1. Общие сведения .....	3
1.1. Наименование и адрес .....	3
1.2. Сведения об акциях .....	3
1.3. Сведения об изменениях к Уставу .....	3
1.4. Филиалы и представительства .....	3
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности .....	4
1.6. Лицензии и допуски, 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
2.3. Операции со связанными сторонами .....	5
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода .....	5
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами .....	7
2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу .....	8
2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами .....	8
3. Учетная политика .....	8
3.1. Основа составления .....	8
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	10
3.3. Оценка справедливой стоимости .....	11
3.4. Капитальные вложения .....	11
3.5. Основные средства. ....	13
3.6. Инвестиционная недвижимость .....	16
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи .....	17
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018. ....	18
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018 .....	21
3.10 Нематериальные активы .....	21
3.11 Учет запасов .....	21
3.12 Учет товаров .....	23
3.13. Учет готовой продукции .....	23
3.14. Учет спецодежды и спецодежды. ....	23
3.15. Учет финансовых вложений .....	23
3.16 Учет кредитов и займов .....	24
3.17 Резервы .....	24
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков: .....	26
3.19 Учет доходов .....	26
3.20 Учет расходов .....	27
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль .....	27
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты .....	28
3.23 Инвентаризация активов и обязательств .....	28
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности .....	28
5. Курсы валют на отчетную дату .....	29
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах. ....	29

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....	29
6.2. Информация о прочих доходах.....	29
6.3 Информация о прочих расходах.....	29
6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора.....	30
6.5. Налог на прибыль.....	31
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.....	33
7.4. Инвестиционная недвижимость.....	33
7.5. Долгосрочные активы к продаже.....	33
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность.....	33
Отсутствуют.....	33
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.....	34
7.14. Задолженность по кредитам и займам.....	34
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.....	35
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	37
7.17 Дивиденды.....	37
7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.....	37
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.....	39
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.....	40
11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ).....	40
12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.....	41
13. Информация по оценочным значениям.....	41
14. Информация по прекращаемой деятельности.....	42
15. Государственная помощь.....	42

## **1. Общие сведения**

### **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

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

Генеральный директор: Горичев М.С.

Совет директоров: не формируется согласно Уставу.

Ревизионная комиссия: на дату подписания отчетности не сформирована.

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована 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

### **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.

Акции Организации не допускались к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг.

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

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

### **1.4. 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 2022г: человек.42 чел

Среднегодовая численность работающих за 2021г: человек.88 чел

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

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2021г.): человек.40 чел

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

### 2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. (31.12.21 г.) основным бенефициарным владельцем акций Организации является Мори Амирхан Аликович, доля владения 99%

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

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
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, принадлежащих 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, принадлежащих на голосующие акции Акционерного общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	Мори Амирхан Аликович	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, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

Организация не входит в группу.

### 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 31.12.2022

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	1 681 219	-	-	-	1 681 219
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	1 681 219	-	-	-	1 681 219
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
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
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	775				775
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

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

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2021

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	1 613 313	-	-	-	1 613 313
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	1 613 313	-	-	-	1 613 313
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	132 723	-	-	-	132 723
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-

Тыс.руб.

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

Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

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

### 2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	-	-	-
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 2022г.

(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	-	-	-	-	-
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	34 523	-	-	-	34 523
Проценты к уплате	-	-	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

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

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

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2022	2021
1	Краткосрочные вознаграждения	4 923	13 570
2	Страховые взносы	1 083	1 852
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	1 071
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
5	Выходные пособия	-	-
6	Итого	6 006	16 641

### 2.3.4. Потоки 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
4214	12 537	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
4214	24 798	Уральский тематический парк АО
4213	52 094	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО
4213	15 000	Уральский тематический парк АО
4223	120 000	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО

(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
4223	52 350	РЕГИОНЫ-ДЕВЕЛОПМЕНТ АО

## 3. Учетная политика

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

### 3.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в

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

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

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

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

Организация принимает во внимание указанные факторы.

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

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

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

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности:

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период отражен отрицательный денежный поток от текущих операций : за 2022 г. в сумме (2 503 250,0) тыс. руб., за 2021 г. (278 219,0 тыс.руб.).

Обществом получен убыток за 2022 г. в сумме (413 470,0) тыс.руб., за 2021 г. в сумме (46 535,0) тыс.руб.

Данные факты связаны с тем, что Общество осуществляет строительство по договорам ДДУ с привлечением счетов-эскроу, строительство не завешено.

Чистые активы Общества на 31.12.22 г. и 31.12.21 г. положительные.

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 2022 г.- (413 470) тыс. руб.	Данные события не оказывают влияние на способности	Руководство планирует получать	Организация способна продолжать

<p>2021 г. - (46 535) тыс. руб. Данные убытки связаны с прочими расходами организации (судебные расходы).</p>	<p>организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1</p>	<p>прибыль от операционной деятельности, ведет поиск новых покупателей и рынков сбыта.</p>	<p>непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность</p>
<p>Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2022 г. - (2 503 250) тыс. руб. 2021 г- (278 219) тыс. руб. Данные факты связаны с тем, что Общество осуществляет строительство по договорам ДДУ с привлечением счетов-эскроу, строительство не завешено.</p>	<p>Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1</p>	<p>Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет поиск новых покупателей и рынков сбыта.</p>	<p>Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность</p>

Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1. Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет 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.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2023 году. Уверенность в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение указанного срока обусловлена наличием планов и условий для их выполнения, а также доступных источников финансирования для их осуществления, направленных на обеспечение такой способности.

### 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 2022г 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 ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами,



фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

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

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

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

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

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

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

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

- а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

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

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

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

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от

обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.  
*Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.*

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

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

### **3.5. Основные средства.**

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

Порядок перехода на ФСБУ 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.

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

Не подлежат амортизации:

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

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

*Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020*

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

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

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

### **3.6. Инвестиционная недвижимость**

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

### **3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.**

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

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

*Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02*

Объект переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

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

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

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

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

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

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

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

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

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

*(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)*

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

*(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)*

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

- ✓ изменения условий договора аренды;



- ✓ изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- ✓ изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

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

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

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

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в 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.

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

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

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

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

В большинстве случаев сроки договоров аренды недвижимости существенно ниже ее срока полезного использования, поэтому такая деятельность относится к операционной аренде.

*У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.*

### **3.10 Нематериальные активы**

*Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства*

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

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

*Срок полезного использования нематериальных активов*

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

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

*Амортизация нематериальных активов*

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

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

### **3.11 Учет запасов**

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

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

*Единица учета запасов*

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

### ***Оценка запасов***

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

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 выбытии финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются, по последней оценке, в которой они числятся в бухгалтерском учете на дату выбытия.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы 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 завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

*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 отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и

в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

## 5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2022 года	70,3335	75,6553
с 31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695

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

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

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности: тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Оказание услуг	0	415 595	- 415 595	0
Продажа товаров	0	0	0	0
Прочая реализация	0	0	0	0
Итого	0	415 595	- 415 595	0

### 6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование	2022год	2021год
Доходы/расходы от переуступки права требования	69 753	64 813
Проценты к получению	107 044	141 577
Прочие доходы	184	7 787
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)	1710	0
Итого	178 691	214 177

### 6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование расходов	2022 год	2021год
Доходы/расходы от переуступки права требования	69 753	64 813
Проценты к уплате	149 581	180 144
Услуги банков	89 673	9 783
Резерв (обесценение, сомнительная задолженность, оценочное обязательство)	6 048	5 520
Штрафные санкции	22 759	2 779
Выбытие ОС (в т.ч. НС, НМА)	62 741	0
Прочие расходы	7 913	3 120
Итого	408 468	266 159

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

Расходы, связанные с урегулированием судебных разбирательств, составили за 2022 г. – 162 тыс.руб., за 2021 г. – 50 тыс.руб.

#### 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 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.	Основные средства 2021 г.	Инвестиционная недвижимость 2021г.
<b>Остаток на 1 января</b>	1 238 707	-	-	-
Амортизационные отчисления за период	-228 023	-	-	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-58 068	-	-	-
Поступление в аренду	5 577	-	-	-
Списание	0	-	-	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>958 193</b>	0	1 238 707	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 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.21	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.21
Обязательства по долгосрочной аренде	3,27	2027	2 242 440	85 208	1 238 707	0
Справочно: иная задолженность по стр. 1450					645 842	

**Обязательства по долгосрочной аренде**

Тыс.руб.	2022 г.	2021 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	1 238 707	-
Процентный расход	637 778	-
Оплата	-363 400	-
Корректировки, связанные с пересчетом	814 563	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	2 327 648	1 238 707

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.22г. = 2 850 тыс. рублей, на 31.12.21г.: = 3 532 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 2022г.	за 2021г.
1 Прибыль (убыток) до налогообложения	(500 137)	(46 726)

2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(100 027)	(9 345)
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	13 360	9 078
4	доходы, не принимаемые к налогообложению	0	1 632
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	66 801	47 024
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	86 667	760
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	(493)

**Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка**  
Тыс.руб.

	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
<b>Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка</b>			
Нематериальные активы	29	7	22
Основные средства	457	405	52
Незавершенное производство	709	709	0
Оценочные обязательства и резервы	2 709	1 476	1 233
Резервы сомнительных долгов	812	-3 158	3 970
Убытки прошлых лет	87 289	87 289	0
Арендные обязательства	253 646	-142 470	396 116
Прочие внеоборотные активы	12 371	12 371	0
<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)</b>	<b>358 022</b>	<b>-43 371</b>	<b>401 393</b>
<b>Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>	на 31/12/22	Отражено в ОФР	на 31/12/21
Внеоборотные активы	53 551	53 551	0
Незавершенное производство	65	65	0
Нематериальные активы	12	12	0
Основные средства	191 653	-56 110	247 763
Проценты по обязательствам	20 819	- 127 556	148 375
<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)</b>	<b>266 100</b>	<b>-130 038</b>	<b>396 138</b>

## 6.6. Прибыль на акцию

Прибыль на акцию (тыс.руб)

Показатель	2022	2021
убыток	(413 470 )	(46 535)
Количество обыкновенных акций	100 000	100 000
Базовый убыток на акцию	(4 )	0

## 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, подлежащие отражению в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса, отсутствуют.

### 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.

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

### 7.4. Инвестиционная недвижимость

На 31.12.22 г., 31.12.21 г. отсутствует

### 7.5. Долгосрочные активы к продаже

На 31.12.22 г., 31.12.21 г. отсутствуют

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

На 31.12.22 г., 31.12.21 г. отсутствуют

#### 7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение установлено. Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 3.

#### 7.8. Прочие внеоборотные активы

На 31.12.22 г., 31.12.21 г. 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).

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.22г., на 31.12.21г. отсутствуют.

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

Состав приведен в Пояснении 5.

Сомнительная дебиторская задолженность установлена. информация о созданных резервах приводится в Пояснении 5.

#### 7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

На 31.12.22 г., 31.12.21 г. отсутствует

#### 7.12. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы»

Тыс.руб.

Наименование	31.12.22	31.12.21
Расходы будущих периодов	6 170	716
Итого	6 170	716

#### 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 31.12.2022г

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

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/22г.: отсутствуют.

Тыс.руб.

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/21  
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
ТКБ БАНК ПАО	802 156	24.10.2024	112 717	0	0
Итого	802 156	24.10.2024	112 717	0	0

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/21  
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
ТКБ БАНК ПАО	300 000	24.03.2022	10 684	0	0
Итого	300 000	24.03.2022	10 684	0	0

**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.

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

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2022 год	Сумма за 2021 год
Переменная составляющая арендной платы (доходы от реализации услуг по горячему водоснабжению)	0	4 853
Штрафы, пени, неустойки	361	2 258
Доходы от размещения свободных ДС	3 500	708
<b>Итого</b>	<b>3 861</b>	<b>7 819</b>

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2022 год	за 2021 год
Штрафы, пени, неустойки	18 405	2 733
Прочие платежи связанные с обслуживанием кредитов и займов	0	9 783
Прочее :пошлины; перечисление под отчет	448	3 907
НДС	7 526	32 070
Возврат покупателям	29 113	0
<b>Итого</b>	<b>55 492</b>	<b>48 493</b>

#### Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи":

Показатель	Сумма за 2022 год	за 2021 год
Платежи, связанные с ППА	363 400	0
Иные платежи	88 746	
<b>Итого</b>	<b>452 146</b>	<b>0</b>

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

Показатель	31.12.22	31.12.21
Остаток денежных средств 31.12	77 583	32 815
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	нет	нет
<b>Итого</b>	<b>77 583</b>	<b>32 815</b>

#### 7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал тысяч рублей

Показатель	31/12/2022 г	31/12/2021 г.
Уставный капитал	100	100
Добавочный капитал	100	100
Резервный капитал	30	30

#### 7.17 Дивиденды тысяч рублей

Показатель	2022 г	2021 г.
Дивиденды уплаченные	0	0

#### 7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам по состоянию на 31 декабря 2022

тысяч рублей

Получатель гарантии	стоимость предмета ипотеки
БАНК ДОМ.РФ АО „Договор об Ипотеке1355/358-21 от 24.01.2022	
ЗУ, 77:03:0003025:122	26 715
ЗУ 77:03:0003025:5421	3 023

ЗУ, 77:03:0003025:5124	5 052 639
ЗУ, 77:03:0003025:5120	201
ЗУ, 77:03:0003025:5120	5 764
Здания	21
<b>Итого</b>	<b>5 088 363</b>

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам по состоянию на 31 декабря 2021  
Тысяч рублей

Получатель гарантии	
<b>ТКБ БАНК ПАО</b>	
ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 197-2019/ДЗ/1 от 25.10.2019	стоимость предмета ипотеки
Здание -1	131 729
Помещение 1	75 435
Помещение 2	442
Здание- 2	63 247
Здание -3	71 738
Здание -4	33 838
Здание- 5	29 476
Здание -6	5 825
Здание -7	163 447
Здание- 8	54 639
Здание -9	67 434
Здание -10	19 421
Помещение-3	28 995
Помещение-4	5 631
Здание-11	126 852
Здание -12	12 821
Здание-13	6 479
Здание-14	1 115
Здание-15	16 677
Помещение-5	215 510
Помещение- 6	5 250
Здание-16	23 397
Помещение-7	62 109
Помещение-8	921
Помещение-9	442
Помещение-10	723
Помещение-11	645
Помещение-12	90 575
Помещение-13	8 044
Здание-17	8 373
Стоимость права аренды земельного участка-1	52 151
Стоимость права аренды земельного участка-2	117
Стоимость права аренды земельного участка-3	8

Стоимость права аренды земельного участка-4	148
Стоимость права аренды земельного участка-5	914
Договор залога прав № 121-2021/ДЗ/2	3 500
<b>Итого</b>	<b>1 388 068</b>

#### 7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Обеспечения обязательств и платежей, полученные по состоянию на 31 декабря тысяч рублей

Договор	31.12.22	31.12.21
ООО "ГЭС КОНСТРАКШН", Договор генерального подряда № 1706/22НИИДАР от 17.06.2022. Гарантийное удержание	27 956	0
Средства на счетах эскроу	1 132 954	0
Обеспечительные платежи	0	27 002
<b>Итого</b>	<b>1 160 910</b>	<b>27 002</b>

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

Остаток средств дольщиков на данных счетах тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.21
«ЖК с подземной автостоянкой, ДОУ и Школой. 1 этап. Жилой комплекс» ул.1-ая Бухвостова 12/11	1 132 954	0
<b>Итого</b>	<b>1 132 954</b>	<b>0</b>

#### 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 отчетности информацию по сегментам.

#### 8. События после отчетной даты

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

#### 9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых было начислено **оценочное обязательство** по состоянию на 31.12.2022г и 31.12.2021г.

На 31/12/22 в производстве судов находятся дела, по которым Организация выступает в качестве ответчика, а именно:

Номер судебного дела	Наименование истца	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Вынесенные решения	Стадия дела на 31.12.2022
№А40-13690/2022,  09АП-58305/2022 - апелляционная инстанция  Ф05-33101/2022 – кассационная инстанция	<b>Истец (встречный ответчик):</b> АО "Ниидар-Недвижимость" (Специализированный застройщик)" <b>Ответчик (встречный истец):</b> ООО "Техно-Диггер"	1)Иск о взыскании с ООО "Техно-Диггер" неосновательного обогащения в размере 3 108 000 р. 00 коп.  2) Встречный иск о взыскании с АО "Ниидар-Недвижимость" (Специализированный застройщик)" долг в размере 2 454 000 руб.	1) 3 108 000 руб. – ко взысканию с ООО "ТЕХНО-ДИГГЕР"  2)2 454 000 руб. – ко взысканию с Акционерного общества "Ниидар-Недвижимость" (Специализированный застройщик)"	1) Взыскать с Акционерного общества "Ниидар-Недвижимость" (Специализированный застройщик)" в пользу ООО "Техно-Диггер" денежные средства в размере <b>2 454 000 руб. 00 коп.</b> , а также расходы по оплате госпошлины в размере <b>35 270 руб. 00 коп.</b>  2) Девятый арбитражный апелляционный суд Оставил Решение Арбитражного суда города Москвы без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.	На рассмотрении в АС Московского округа (Ф05-33101/2022)
№А40-87269/2022  №09АП-52430/2022 – апелляционная инстанция	<b>Истец:</b> ПАО «РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН»	Иск о расторжении договоров технологического присоединения по причине не выполнения технических условий и истечения срока их действия, взыскании фактически понесенных расходов в размере 222 021 руб.	222 021 руб.	Иск удовлетворить частично. Расторгнуть договоры от 01.02.2018 № ИА-17-302-562(108679), от 22.10.2019 № ИА-19-382-12(984650). Взыскать с АО "Ниидар-Недвижимость" (Специализированный застройщик)" в пользу ПАО «РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН» <b>12 000 руб.</b> в возмещение расходов по оплате государственной пошлины	На рассмотрении в 9 арбитражном апелляционном суде (09АП-52430/2022)

#### 10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется за исключением информации о незаконченных судебных разбирательствах, изложенной в настоящих пояснениях.

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

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

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
  - ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
  - ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
  - ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»
- В связи с началом применения новых ФСБУ сравнительные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021г. были изменены. Влияние перехода на новые ФСБУ на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021г. представлено ниже.

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

Номер строки бухгалтерского баланса	Было отражено ранее по состоянию на 31/12/21	После пересчета по состоянию на 31/12/21	Сумма корректировки
1150 «Основные средства»	85 579	1 323 604	1 238 025
1180 «Отложенные налоговые активы»	5 277	401 393	396 116
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	979 500	978 955	-545
1420 «Отложенные налоговые обязательства»	158	396 138	395 980
1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные)	645 842	1 884 549	1 238 707
1520 «Кредиторская задолженность»	306 314	306 314	0
1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные)	0	0	0

## 12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (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 2022 году не выявлены.

## 13. Информация по оценочным значениям

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

Организацией созданы резервы:

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей на величину 3 546 тыс.руб. (на 31.12.21 г. не создавался, в связи с отсутствием основания).

Резервы по сомнительным долгам на 31.12.22 г. в сумме 4 062,0 тыс.руб., на 31.12.21 г. в сумме 19 849,0 тыс.руб.

Обязательства по оплате предстоящих отпусков отражены в учете на 31.12.22 г. в сумме 13 545,0 тыс.руб., на 31.12.21 г. в сумме 6 165,0 тыс.руб.

#### 14. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 (2021г.) году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

#### 15. Государственная помощь

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

Генеральный директор



Горичев Михаил Сергеевич

