



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,
пом. XVIII, К 151, этаж 3
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58
(комната 4027)

Тел.: +7 (495) 109-05-44

e-mail: org@audit-escort.ru

<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК»

2024 г.



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

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

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» (ОГРН 1177746974184) (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 15 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что общество с ограниченной ответственностью



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

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

Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» понесло чистый убыток в сумме 198 242 тыс. руб. за 2023 год (93 105 тыс. руб. за 2022 год).

Чистые активы общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» меньше уставного капитала: по состоянию на 31.12.2023 г. на 481 627 тыс. руб., на 31.12.2022 г. на 283 385 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от текущих операций за 2023 г. в сумме (1 436 744) тыс. руб. (за 2022 г. - (321 061) тыс. руб.).

Как отмечается в разделе 15 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» продолжать непрерывно свою деятельность.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этими обстоятельствами.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в аудиторском заключении от 31.03.2023г.

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

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

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

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



Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках



А У Д И Т - Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

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

аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Александр Юрьевич Дементьев

Генеральный директор ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» (ОРНЗ 21706001482)

[подпись]

Аряева Наталья Валерьевна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706001460)

[подпись]

Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

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

ОРНЗ 11606054905

ОГРН 1027700309669

28 марта 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК"	Форма по ОКПО	19544702	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743225864	
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	125504, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Западное Дегунино, ш Дмитровское, дом 89			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АУДИТ-ЭСКОРТ"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	1 681 650	2 111 511	1 500 214
	в том числе:				
	Основные средства в организации		2 960	-	1 464 524
	Права пользования активами		1 678 690	2 111 511	35 690
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	1 500 000	1 500 000	1 540 000
	в том числе:				
	Предоставленные займы		1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Депозитные счета		-	-	40 000
	Отложенные налоговые активы	1180	545 484	44 258	21 187
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 727 134	3 655 769	3 061 401
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	3 107 606	1 539 094	7
	в том числе:				
	Материалы		-	-	7
	Незавершенное производство по объектам строительства		3 107 606	1 539 094	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	187 300	5 039	-
5	Дебиторская задолженность	1230	633 912	331 353	3 601

	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		331 925	104 256	58
	Расчеты с покупателями и заказчиками		222	523	1 715
	Расчеты по налогам и сборам		191	-	759
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		301 574	226 575	1 069
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 933	90 289	8 353
	в том числе:				
	Расчетные счета		15 933	31 639	1 053
	Депозитные счета		-	58 650	7 300
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 944 750	1 965 775	11 962
	БАЛАНС	1600	7 671 885	5 621 544	3 073 362

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 694 845	1 694 845	1 694 845
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(481 627)	(283 385)	(190 280)
	Итого по разделу III	1300	1 213 218	1 411 460	1 504 565
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	4 247 035	1 898 240	1 525 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и проценты		3 911 415	1 668 240	1 500 000
	Долгосрочные займы и проценты		335 620	230 000	25 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	453 218	-	476
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	1 291 483	1 814 432	21 574
	Итого по разделу IV	1400	5 991 736	3 712 672	1 547 050
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	-	148 934	798
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам		-	136 948	781
	Проценты по долгосрочным займам		-	11 986	17
5	Кредиторская задолженность	1520	113 562	5 854	8 779
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		103 337	3 611	652
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	254	5 349
	Расчеты по налогам и сборам		26	1 955	2 777
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 199	34	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	252	252	434
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников		252	252	435
5	Прочие обязательства	1550	353 118	342 371	11 734
	Итого по разделу V	1500	466 932	497 411	21 746
	БАЛАНС	1700	7 671 885	5 621 544	3 073 362



Руководитель

(подпись)

Нестерова Наталия
Александровна

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

4

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК"	ИНН	19544702		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743225864		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 160	53 346
6	Себестоимость продаж	2120	(832)	(120 027)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 328	(66 681)
6	Коммерческие расходы	2210	(123 517)	-
6	Управленческие расходы	2220	(4 231)	(40 019)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(126 420)	(106 700)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П	Проценты к получению	2320	75 000	229 432
П	Проценты к уплате	2330	(191 116)	(230 814)
П	Прочие доходы	2340	3 250	138
П	Прочие расходы	2350	(6 965)	(8 709)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(246 251)	(116 653)
	Налог на прибыль	2410	48 009	23 548
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	48 009	23 548
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(198 242)	(93 105)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(198 242)	(93 105)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Нестерова Наталия
Александровна**

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
19544702		
7743225864		
41.20		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 694 845	-	-	-	(190 280)	1 504 565
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(93 105)	(93 105)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(93 105)	(93 105)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 694 845	-	-	-	(283 385)	1 411 460
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	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	-	-	-	-	(198 242)	(198 242)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(198 242)	(198 242)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(198 242)	(198 242)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 694 845	-	-	-	(481 627)	1 213 218

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 213 217	1 411 460	1 504 566



Нестерова Наталья
 Александровна
 (расшифровка подписи)

Руководитель

26 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК"	ИНН	19544702		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743225864		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 532	50 827
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 157	50 722
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 375	105
Платежи - всего	4120	(1 441 276)	(371 888)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 403 844)	(286 094)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 459)	(12 440)
процентов по долговым обязательствам	4123	(23 143)	(66 806)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(6 830)	(6 548)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 435 744)	(321 061)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	43 918
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	40 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	3 918
Платежи - всего	4220	(1 365)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 365)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 365)	43 918

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 064 832	373 240
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 064 832	373 240
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	(2 702 079)	(14 161)
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	(2 102 789)	-
прочие платежи	4329	(599 290)	(14 161)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 362 753	359 079
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(74 356)	81 936
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	90 289	8 353
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 933	90 289
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 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	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

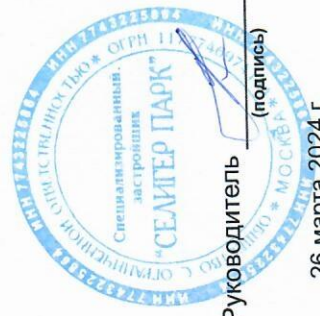
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



**Нестерова Наталия
Александровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

26 марта 2024 г.

2

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Убыток от обесценения		Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	2 154 605	(43 094)	4 474	(136 308)	-	(298 026)	-	-	2 022 771	(341 121)
	5210	за 2022г.	1 725 525	(225 311)	2 118 915	(1 689 835)	281 639	(99 422)	-	-	2 154 605	(43 094)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023г.	-	-	2 960	-	-	-	-	-	2 960	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Аренда офиса (ППА)	5202	за 2023г.	-	-	1 514	-	-	-	-	-	1 514	-
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки (ППА)	5203	за 2023г.	2 154 605	(43 094)	-	(136 308)	-	(298 026)	-	-	2 018 297	(341 121)
	5213	за 2022г.	35 690	-	2 118 915	-	-	(43 094)	-	-	2 154 605	(43 094)
Здания	5204	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2022г.	1 689 835	(225 311)	-	(1 689 835)	281 639	(56 328)	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	1 678 690	2 111 511	35 690
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	377 337
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
5285	-	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
5287	-	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5288	-	-	-



Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2024 г.

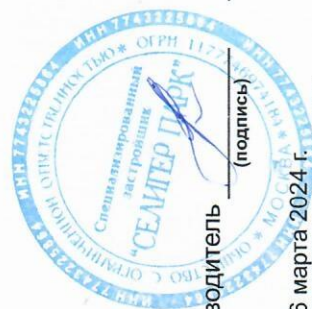
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	1 500 000 1 540 000	- -	- (40 000)	- -	1 500 000 1 500 000	- -	
в том числе:									
Предоставленные займы	5302 5312	за 2023г. за 2022г.	1 500 000 1 500 000	- -	- -	- -	1 500 000 1 500 000	- -	
Депозит	5303 5313	за 2023г. за 2022г.	- 40 000	- -	- (40 000)	- -	- -	- -	
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:									
	5306 5316	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Финансовых вложений - Итого	5300 5310	за 2023г. за 2022г.	1 500 000 1 540 000	- -	- (40 000)	- -	1 500 000 1 500 000	- -	

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	40 000
в том числе:				
Депозит	5321	-	-	40 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель

Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 539 094	-	1 539 094	1 719 796	(151 285)	-	-	X	3 107 605	-	3 107 605
	5420	за 2022г.	7	-	7	1 734 813	(195 727)	-	-	X	1 539 094	-	1 539 094
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	2 080	(2 080)	-	-		-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2022г.	7	-	7	783	(790)	-	-		-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	35 838	(832)	-	-		-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	194 937	(194 937)	-	-		35 007	-	35 007
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	148 373	(148 373)	-	-		-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Затраты в Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	1 539 094	-	1 539 094	1 533 505	-	-	-		3 072 599	-	3 072 599
	5427	за 2022г.	-	-	-	1 539 094	-	-	-		1 539 094	-	1 539 094

4.2. Запасы в залоге

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



Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
																учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	332 053	(700)	339 896	-	(37 337)	-	(37 337)	-	-	-	-	-	-	-	634 612	(700)
	5530	за 2022г.	3 929	(328)	332 525	-	(2 448)	-	(2 448)	-	-	-	(1 954)	-	-	-	332 053	(700)
Авансы выданные	5511	за 2023г.	1 223	(700)	-	-	(301)	-	(301)	-	-	-	-	-	-	-	922	(700)
	5531	за 2022г.	2 043	(328)	374	-	(1 195)	-	(1 195)	-	-	-	-	-	-	-	1 223	(700)
Прочая	5512	за 2023г.	104 256	-	264 705	-	(37 035)	-	(37 035)	-	-	-	-	-	-	-	331 925	-
	5532	за 2022г.	58	-	104 256	-	(58)	-	(58)	-	-	-	-	-	-	-	104 256	-
Итого	5513	за 2023г.	226 574	-	75 191	-	(1 195)	-	(1 195)	-	-	-	-	-	-	-	301 765	-
	5533	за 2022г.	1 828	-	227 895	-	-	-	-	-	-	-	(1 954)	-	-	-	226 574	-
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	332 053	(700)	339 896	-	(37 337)	-	(37 337)	-	-	-	-	-	-	-	634 612	(700)
	5520	за 2022г.	3 929	(328)	332 525	-	(2 448)	-	(2 448)	-	-	-	(1 954)	-	-	-	332 053	(700)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	700	-	700	-	328	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	700	-	700	-	328	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	3 712 672	4 494 291	426 440	(2 890 701)	-	-	5 538 518	
	5571	за 2022г.	1 546 574	2 292 672	-	(105 000)	-	-	3 712 672	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	1 668 240	4 014 832	382 805	(2 291 411)	-	136 948	3 911 415	
	5572	за 2022г.	1 500 000	168 240	-	-	-	-	1 668 240	
займы	5553	за 2023г.	230 000	50 000	43 634	(105 000)	-	11 986	335 620	
	5573	за 2022г.	25 000	310 000	-	(599 290)	-	(353 118)	230 000	
прочая	5554	за 2023г.	1 814 432	429 459	-	-	-	-	1 291 483	
	5574	за 2022г.	21 574	1 792 858	-	-	-	-	1 814 432	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	497 159	113 500	61	(348 224)	-	204 184	466 680	
	5580	за 2022г.	21 311	334 266	217 125	(77 497)	-	1 954	497 159	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 645	103 276	61	(3 645)	-	-	103 337	
	5581	за 2022г.	652	3 635	-	(643)	-	-	3 645	
авансы полученные	5562	за 2023г.	254	-	-	(254)	-	-	-	
	5582	за 2022г.	5 349	-	-	(5 096)	-	-	254	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 955	25	-	(1 954)	-	-	26	
	5583	за 2022г.	2 777	(6)	6	(2 776)	-	1 954	1 955	
кредиты	5564	за 2023г.	136 948	-	-	-	-	(136 948)	-	
	5584	за 2022г.	781	-	202 973	(66 806)	-	-	136 948	
займы	5565	за 2023г.	11 986	-	-	-	-	(11 986)	-	
	5585	за 2022г.	17	-	14 145	(2 176)	-	-	11 986	
прочая	5566	за 2023г.	342 371	10 199	-	(342 371)	-	353 118	363 317	
	5586	за 2022г.	11 735	330 636	(1)	1	-	-	342 371	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	4 209 831	4 607 791	426 501	(3 238 925)	-	X	6 005 198	
	5570	за 2022г.	1 567 885	2 626 938	217 125	(182 497)	-	X	4 209 831	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель

(подпись)

Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 080	780
Расходы на оплату труда	5620	5 749	9 862
Отчисления на социальные нужды	5630	1 743	2 195
Амортизация	5640	-	99 422
Прочие затраты	5650	154 014	47 787
Итого по элементам	5660	163 586	160 046
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(35 006)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	128 580	160 046

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



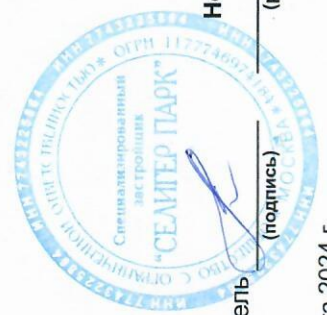
Руководитель

Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	252	614	(613)	(1)	252
в том числе:						
в том числе оценочные обязательства по вознаграждению работников	5701	252	614	(613)	(1)	252



**Нестерова Наталия
Александровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

26 марта 2024 г.

20

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	4 429 711	-	-
в том числе:				
Денежные средства на эскроу счетах	5801	4 429 711	-	-
Выданные - всего	5810	1 988 000	1 598 526	-
в том числе:				
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	5811	1 988 000	1 598 526	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Нестерова Наталия
 Александровна
 (расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

3

9. Государственная помощь

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



Руководитель
(подпись)

Нестерова Наталья
Александровна
(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах за 2023 год
ООО Специализированный застройщик
"СЕЛИГЕР ПАРК"»

Москва, 2024 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК"

Содержание:

1. Общие сведения	4
1.1. Наименование и адрес	4
1.2. Сведения о долях	5
1.3. Сведения об изменениях к Уставу	5
1.4. Филиалы и представительства	5
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности	5
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.	5
1.7. Численность работающих	5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.	5
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.	5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем	6
2.3. Операции со связанными сторонами	7
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода	7
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами	9
2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу	10
2.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами	10
3. Учетная политика	11
3.1. Основа составления	11
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	11
3.3. Оценка справедливой стоимости	12
3.4. Капитальные вложения	12
3.5. Основные средства.	14
3.6. Инвестиционная недвижимость	17
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	18
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.	19
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	21
3.10 Нематериальные активы	22
3.11 Учет запасов	22
3.12 Учет товаров	23
3.13. Учет готовой продукции	24
3.14. Учет спецодежды и спецодежды.	24
3.15. Учет финансовых вложений	24
3.16 Учет кредитов и займов	25
3.17 Резервы	25
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	26
3.19 Учет доходов	27
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.	29
6.5. Налог на прибыль.	31
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.	32
7.1. Нематериальные активы.	32
7.2. Капитальные вложения.	32
7.3. Основные средства.	32
7.4. Инвестиционная недвижимость.	33
7.5. Долгосрочные активы к продаже.	33
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность.	33
7.7. Финансовые активы.	33
7.8. Прочие внеоборотные активы.	33
7.9. Запасы.	33
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.	33
7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.	33
7.12. Прочие оборотные активы.	33
7.13. Кредиторская задолженность.	33
7.14. Задолженность по кредитам и займам.	33
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.	35
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.	37
7.17. Распределение прибыли между участниками.	37
7.18. Обеспечения обязательств и платежей выданные.	37
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.	37
7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.	38
8. События после отчетной даты.	38
9. Урегулирование судебных разбирательств.	38
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах.	38
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.	38
12. Информация по оценочным значениям.	38
13. Информация по прекращаемой деятельности.	39
14. Информация о непрерывной деятельности.	39
15. Государственная помощь.	39

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023г.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК", сокращенное наименование ООО Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК" (далее-Организация).

Место нахождения: 125504, г. Москва, Дмитровское ш., д.89.

Дата регистрации: 18.09.2017г

Государственный регистрационный номер: 1177746974184

Основной вид деятельности: жилищное строительство

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: Нестерова Наталия Александровна.

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

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

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.23г.: в соответствии с п.15.1 Устава не создается.

Контрольные органы. Ревизионная комиссия 31.12.22г.: в соответствии с п.15.1 Устава не создается.

Формат представления числовых показателей годовой 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.

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

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 1 694 845 000 руб. (Один миллиард шестьсот девяносто четыре миллиона восемьсот сорок пять тысяч рублей). Уставный капитал оплачен полностью.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

У Организации нет филиалов и представительств.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности¹ ООО Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК" является строительство объекта Многофункциональный жилой комплекс Дмитровское ш., влд.87, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы.

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

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

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 3 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 8 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): 5 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2022г.): 6 человек.

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

2.1. Информация о бенефициарных владельцах² Организации.

Информация об основном бенефициарном владельце Организации:

У ООО Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК" отсутствуют бенефициарные собственники – физические лица, информация о которых должна быть раскрыта в соответствии с положениями статьи 6.1. Федерального закона от 07.08.2001 №115_фз «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года конечным собственником ООО Специализированный застройщик "СЕЛИГЕР ПАРК" является АО «Негосударственный пенсионный фонд «Благосостояние».

По состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. отсутствует физическое лицо, которому принадлежит прямо или косвенно более 25% долей Организации.

¹ Наименования видов деятельности в соответствии с уставом

² Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

АО «НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» относится к числу некредитных финансовых организаций, которым в течение 2024 года предоставлено право не предоставлять информацию о лицах, входящих в состав органов управления, а также о структуре и составе акционеров в соответствии с Решением Совета директоров Банка России от 22.12.2023 «Об определении перечня информации кредитных организаций, некредитных финансовых организаций, а также организаций, оказывающих профессиональные услуги на финансовом рынке, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации или нормативными актами Банка России, которую кредитные организации, некредитные финансовые организации, а также организации, оказывающие профессиональные услуги на финансовом рынке, вправе не раскрывать с 1 января 2024 года до 31 декабря 2024 года включительно, и перечня информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации или нормативными актами Банка России, которую Банк России не раскрывает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с 1 января 2024 года до 31 декабря 2024 года включительно».

Начиная с марта 2022 года и в настоящее время АО «НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» не предоставляет информацию о своих акционерах и лицах, входящих в состав органов управления, в связи с тем, что раскрытие данной информации может привести к введению мер ограничительного характера со стороны иностранных государств и (или) государственных объединений, и (или) союзов и (или) государственных (межгосударственных) учреждений иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов в отношении АО «НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» и (или) указанных лиц, а также в связи с тем, что в отношении некоторых из указанных лиц уже действуют меры ограничительного характера. Основание ограничения доступа - Постановление Правительства РФ от 06.06.2019 №729 «Об определении случаев, в которых доступ к содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц сведениям (документам, содержащим сведения) о юридическом лице может быть ограничен».

При этом, по имеющейся у Общества информации Российская Федерация осуществляет контроль над АО «НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» (более 90% в уставном капитале косвенно принадлежит Российской Федерации).

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	ООО «СЕЛИГЕР ИНВЕСТ»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться 100 процентами доли в уставном капитале	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

2	Нестерова Наталия Александровна	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
---	---------------------------------	--	---

По состоянию на 31 декабря 2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	ООО «СЕЛИГЕР ИНВЕСТ»	Юридическое лицо имеет право распоряжаться 100 процентами доли в уставном капитале	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	Нестерова Наталия Александровна	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа	Лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

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

2.3. Операции со связанными сторонами

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

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства					
Финансовые вложения	1 500 000				1 500 000
Прочие внеоборотные активы					
Итого по разделу I					
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					

Дебиторская задолженность					
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)					
Денежные средства и денежные эквиваленты					
Прочие оборотные активы					

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	335 620				335 620
Отложенные налоговые обязательства					
Оценочные обязательства					
Прочие обязательства					
Итого по разделу IV					
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства					
Кредиторская задолженность	301 573				301 573
Доходы будущих периодов					
Оценочные обязательства					
Прочие обязательства					

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства					
Финансовые вложения	1 500 000				1 500 000
Прочие внеоборотные активы					
Итого по разделу I					
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность					
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)					
Денежные средства и денежные эквиваленты					
Прочие оборотные активы					

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	230 000				230 000

Отложенные налоговые обязательства					
Оценочные обязательства					
Прочие обязательства					
Итого по разделу IV					
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	11 986				11 986
Кредиторская задолженность	226 573				226 573
Доходы будущих периодов					
Оценочные обязательства					
Прочие обязательства					

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2022г..
 Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде -
 безналичная.
 Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и
 сравнительном периоде не списывалась.

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж					
Коммерческие расходы					
Управленческие расходы			1 600		1 600
Доходы от участия в других организациях					
Проценты к получению	46 634				46 634
Проценты к уплате					
Прочие доходы					
Прочие расходы					
Прочее					

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж					
Коммерческие расходы					
Управленческие расходы			1 600		1 600
Доходы от участия в других организациях					
Проценты к получению	11 970				11 970

Проценты к уплате					
Прочие доходы					
Прочие расходы					
Прочее					

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

2.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2023	2022
1	Краткосрочные вознаграждения	1 200	1 200
2	Страховые взносы	400	400
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	не выплачивались	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	Итого	1 600	1 600

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

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

2.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	1 600	Генеральный директор Нестерова Наталья Александровна
Денежные потоки от финансовых операций строка 4311 «Получение кредитов и займов»	50 000	ООО Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ИНВЕСТ»

(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
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в	1 600	Генеральный директор Нестерова Наталья Александровна

связи с оплатой труда»		
Денежные потоки от финансовых операций строка 4311 «Получение кредитов и займов»	100 000	ООО Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ИНВЕСТ»

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, иными нормативными актами в области бухгалтерского учета.

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

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

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

В 2023 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы. Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

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

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

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

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

курсов при пересчете не применяется.

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

3.3. Оценка справедливой стоимости

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

3.4. Капитальные вложения

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

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

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

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

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

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

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

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный стоимостью более 100 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

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

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

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

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

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

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами

считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

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

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

3.5. Основные средства.

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

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный.

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

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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

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

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

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

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

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

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

Классификационные виды ОС

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

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

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

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

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

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

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

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

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

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате

чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

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

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

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

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

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

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

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

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

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

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

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

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

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

Не подлежат амортизации:

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

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

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

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

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

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

3.6. Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

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

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

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

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

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

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

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

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

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

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

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается

на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

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

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

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

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

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

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

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

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

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

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

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

изменения условий договора аренды;

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

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

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

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20,25, 26,08 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

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

3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 средневзвешенной себестоимости.

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 средневзвешенной себестоимости.

3.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.
Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

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

Списание готовой продукции

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

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

3.14. Учет спецодежды и спецодежды.

Спецодежда и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

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

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

3.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.
Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

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

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

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

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

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

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

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

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

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

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

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

Списание финансовых вложений

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

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

3.16 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

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

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

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

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

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

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

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

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

3.17 Резервы

Резервы под обесценение запасов

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

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

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

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

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

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

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

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

Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

-при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней,

-при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

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

Резервы предстоящих расходов

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

Резерв под обесценение финансовых вложений

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

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

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

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

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

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

3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

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

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпГ "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:

- доходы, полученные от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов.

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

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по мере готовности работы, услуги, продукции).

Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.20 Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

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

Незавершенное производство

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

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

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

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

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

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

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

3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль

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

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

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

3.23 Инвентаризация активов и обязательств

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

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

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

Организация подвержена финансовым рискам.

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

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

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

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

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

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919
с 31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553

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

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

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

Наименование	Показатель за 2023 г.	Показатель за 2022 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Оказание услуг	2 160	53 346	- 51 186	- 96%
Продажа товаров				
Прочая реализация				
Итого	2 160	53 346	- 51 186	- 96%

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование	2023год	2022год
Неустойка по договорам	-	107
Доход от размещения денежных средств	3 250	-
Прочие доходы	-	31
Итого	3 250	138

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование расходов	2023 год	2022год
Организация мероприятий	3 999	-
Прибыли, убытки прошлых лет	-	-
Услуги банка	2 402	8 182
Прочие	564	527
Итого	6 965	8 709

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

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

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

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

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

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды представляют собой авансы и депозиты в размере на 31.12.23г отсутствовали, на 31.12.22г 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**

	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.
Тыс.руб.				
Остаток ППА на 1 января	2 111 511	-	35 690	-
Амортизационные отчисления за период	298 026	-	43 094	-
Корректировки, связанные с пересчетом	(134 795)	-	2 118 915	-
Списание	-	-		-
Остаток ППА на 31 декабря	1 678 690	-	2 111 511	-

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

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22
Обязательства по долгосрочной аренде	12,9	2028	1 291 483	353 118	1 814 432	342 371

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

	2023 г.	2022 г.
Тыс.руб.		
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	2 156 803	21 574
Процентный расход	222 781	17 610

Тыс.руб.	2023 г.	2022 г.
Оплата	599 290	-
Корректировки, связанные с пересчетом	- 1 334 273	2 117 619
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	1 644 601	2 156 803

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

Будущие арендные платежи, относящихся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев отсутствуют.

6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

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

Тыс.руб.

		за 2023г.	за 2022г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(246 251)	(116 653)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(49 250)	(23 331)
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	1 241	(217)
4	20% от доходов, не принимаемые к налогообложению	-	217
5	20% от расходов, не принимаемые к налогообложению	1 241	-
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	48 009	23 548
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»)	-	-

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс.руб.

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
Нематериальные активы	-	-	-
Основные средства	461 808	461 808	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-
Финансовые вложения	-	-	-

Прочие внеоборотные активы	-	-	-
Запасы	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-
Налоговый убыток, переносимый на будущее	83 676	39 418	44 258
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	545 484	501 226	44 258
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
Внеоборотные активы	343 462	343 462	-
Кредиторская задолженность	109 727	109 727	-
Оценочные обязательства	-	-	-
Прочие обязательства	29	29	-
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	453 218	453 218	-

7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы отсутствуют.

7.2. Капитальные вложения

Капитальные вложения 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.

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

7.4. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость отсутствует.

7.5. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже отсутствуют.

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность отсутствуют.

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.
Обесценение не установлено.

7.8. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

7.9. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.
Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.23г.- 317 476 тыс. руб. (на 31.12.22г.- 75 804 тыс. руб.).
Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.
Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 5.

7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка отсутствует.

7.12. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы отсутствуют.

7.13. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.
Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.14. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2023г
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	3 911 415	2026г	147 481	69 844	-
СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	335 620	2026г	43 633	-	-
Итого	4 247 035		191 114	69 844	-

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

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/22
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	1 668 240	2026г	200 105	-	-
СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	230 000	2026г	9 792	-	-
Итого	1 898 240		209 897	-	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/22
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	136 948	2023	134 080	2 868	-
СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	11 986	2023	11 986	-	-
Итого	148 934		146 066	2 868	-

7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	Сумма за 2022 год
Возврат ошибочно списанных комиссий банка	120	
Проценты по депозитам	3 255	
Прочие поступления по договорам аренды	-	105
Итого	3 375	105

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	за 2022 год
Оплата налогов и госпошлин	4 027	5 257
Выдача денежных средств в подотчет, и прочие платежи	400	203
Комиссии банка	2 403	1 078
Итого	6 830	6 548

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи":

тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	за 2022 год
Платежи по договорам аренды	599 290	14 161
Итого	599 290	14 161

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

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

Показатель	31.12.23	31.12.22
Остаток денежных средств 31.12	15 933	31 639
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до востребования и сроком до 3-х месяцев)	Нет	58 650

Итого	15 933	90 289
-------	--------	--------

7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2023 г	31/12/2022 г.
Уставный капитал	1 694 845	1 694 845
Добавочный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-

Уставный капитал оплачен полностью.

7.17 Распределение прибыли между участниками

тысяч рублей

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

Распределение прибыли между участниками в 2023 г. (2022 г.) не было.

7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

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

тысяч рублей

	31/12/2023 Г	31/12/2022 Г.
Получатель гарантии		
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО Договор залога недвижимости (ипотеки) №0126002/23 от 31.03.2023 В залоге земельный участок, арендованный по договору аренды земельного участка М-09-013545 от 30.11.2022 г. с Департаментом городского имущества города Москвы.	1 988 000	-
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО Договор залога недвижимости №095004/21 от 27.12.2021	-	1 579 900
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО Договор залога прав №095006/21 от 27.12.2021	-	18 626
Итого	1 988 000	1 598 526

7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

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

тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.23	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22
Многофункциональный жилой комплекс <u>Дмитровское ш., вл.87</u>	4 429 711	-
Итого	4 429 711	-

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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

После отчетной даты распределение прибыли между участниками за 2023г. не производилось.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности отсутствуют.

9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация не выступает ответчиком в судебных разбирательствах по состоянию на 31.12.23 г.

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

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

Существенные ошибки в 2023 году не выявлены.

12. Информация по оценочным значениям

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

В Организации резервы создаются под: просроченную дебиторскую задолженность и резервы по отпускам работников.

Основанием для создания резерва выступают: просрочка оплаты сроком свыше 90 дней и т.д.)

По состоянию на 31/12/23 г. на сумму 700 тысяч рублей были созданы резервы под на величину просроченной задолженности, не обеспеченной залогом, поручительством. И на 31/12/22 г. на сумму 700 тысяч рублей.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/23 г. на сумму 252 тыс руб, на 31/12/22 г. на сумму 252 тыс. руб
Резервы под обесценение запасов и финансовых вложений по состоянию на 31/12/23 г. и на 31/12/2022 г. не создавались, так как отсутствуют признаки обесценения.

13. Информация по прекращаемой деятельности

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

14. Информация о непрерывной деятельности

В отношении способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность отмечаем следующее.

По результатам деятельности за 2023 г., 2022 г. выявлены некоторые негативные факторы, изложенные ниже.

ООО Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» понесло чистый убыток в сумме 198 242 тыс. руб. за 2023 год (93 105 тыс. руб. за 2022 год).

Чистые активы Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕЛИГЕР ПАРК» меньше уставного капитала: по состоянию на 31.12.2023 г. на 481 627 тыс. руб., на 31.12.2022 г. на 283 385 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от текущих операций за 2023 г. в сумме (1 436 744) тыс. руб. (за 2022 г. - (321 061) тыс. руб.).

Данные события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, и, следовательно, что организация может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Причиной вышеуказанных негативных факторов стала специфика осуществления деятельности застройщика по строительству жилого комплекса с привлечением эскроу-счетов с получением дохода после окончания строительства объекта.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2024 г. и далее в качестве застройщика согласно действующему Федеральному закону от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

В 2023 году Общество осуществляло строительство объекта Многофункциональный жилой комплекс_Дмитровское ш., влд.87, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы.

По окончании строительства Общество планирует получить прибыль. Планируемый срок завершения строительства и получения прибыли – декабрь 2028 года (срок действия разрешения на строительство).

15. Государственная помощь

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

Генеральный директор

Нестерова Наталия Александровна

Главный бухгалтер

Соглаева Елена Викторовна

26 марта 2024 года





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

Associate of



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

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

11606054905

Президент СРО AAC



А.Д. Шеремет

43

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью *43*
Сельскохозяйственной листов
Руководитель аудиторских проверок высшей
категории
ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»
По доверенности № 3 от 09.01.2024г.
Аряева Н. В.

