



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 Кутузовское-1»

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
ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кутузовское-1» (ОГРН 1105044001930) (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, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кутузовское-1» 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 с оговоркой

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год не раскрыта информация о бенефициарных владельцах аудируемого лица, подлежащая раскрытию, что является нарушением требований Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н, и Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В отчете о финансовых результатах за 2023г. по состоянию на 31.12.23г. доходы и расходы застройщика искажены (уменьшены) на сумму 1 271 046 тыс. руб. по строке 2110 «Выручка» и строке 2120 «Себестоимость продаж» соответственно, что является отклонением от правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленных в Российской Федерации. На финансовый результат влияния не оказано.

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



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/>

полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 выполняем следующее:

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;



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/>

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 их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Елена Юрьевна Комарова
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 21706001515)



Аудиторская организация:
ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»
115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
ОРНЗ 11606054905
ОГРН 1027700309669

25 марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
		66133889		
		5044074560		
		41.20		
		12300	16	
		384		
	Форма по ОКУД			
	Дата (число, месяц, год)			
Организация	по ОКПО			
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУТУЗОВСКОЕ-1"				
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Строительство жилых и нежилых зданий				
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС			
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				
Единица измерения:	по ОКЕИ			
в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)				
141544, Московская область, г Химки, д Рузино, мкр. Кутузовский, д. 2, помещ. XI				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714103163		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700309669		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	16
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	192 702	204 902	199 929
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	800 010	10	-
	в том числе:				
	Займ выданный		800 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	617 621	191 758	304 608
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 610 333	396 670	504 553
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	5 922 620	6 153 013	6 377 547
	в том числе:				
	капитальные вложения в незавершенное строительство, осуществляемое на основании ДДУ		2 915 726	3 227 836	3 841 803
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 852	12 183	8 527
5	Дебиторская задолженность	1230	279 364	1 306 184	1 649 378
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	-	-	67 431
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	534 884	51 799	8 726
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	393
	Итого по разделу II	1200	6 741 720	7 523 179	8 044 571
	БАЛАНС	1600	8 352 053	7 919 849	8 549 124

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	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 058 830	2 100 776	2 121 752
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(478 431)	(686 871)	(1 395 753)
	Итого по разделу III	1300	1 730 399	1 563 905	875 999
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	378 494	2 501 695	1 545 605
	в том числе:				
	задолженность по выплате процентов		78 740	160 151	84 003
	Отложенные налоговые обязательства	1420	842 112	645 183	538 741
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 974 730	2 974 730	2 970 625
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Средства целевого фин. по инвест. дог.		2 970 625	2 970 625	2 970 625
	Кредиторская задолженность		4 105	4 105	-
	Итого по разделу IV	1400	4 195 336	6 121 608	5 054 971
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 460 930
	в том числе:				
	задолженность по выплате процентов		-	-	43 434
5	Кредиторская задолженность	1520	2 422 493	231 407	155 105
	в том числе:				
	Задолженность по ДДУ		2 129 861	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 825	2 929	2 119
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 426 318	234 336	2 618 154
	БАЛАНС	1700	8 352 053	7 919 849	8 549 124

Руководитель  Малаев Руслан Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУТУЗОВСКОЕ-1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	31 12 2023		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	66133889		
ИНН	5044074560		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 661 551	1 898 180
6	Себестоимость продаж	2120	(314 408)	(69 168)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 347 143	1 829 012
6	Коммерческие расходы	2210	(133 708)	(103 275)
6	Управленческие расходы	2220	(119 618)	(109 591)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 093 817	1 616 146
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 044	4 489
	Проценты к уплате	2330	(11 598)	(10 693)
	Прочие доходы	2340	414 996	613
	Прочие расходы	2350	(1 400 288)	(547 270)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	108 971	1 063 285
	Налог на прибыль	2410	47 037	(380 589)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(171 410)	(156 087)
	отложенный налог на прибыль	2412	218 447	(224 502)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	156 008	682 696

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	10 486	5 210
	Совокупный финансовый результат периода	2500	166 494	687 906
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Малаев Руслан Алексеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУТУЗОВСКОЕ-1"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
	66133889		
по ОКПО	66133889		
ИНН	5044074560		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
	384		
по ОКЕИ	384		

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	150 000	-	2 121 752	-	(1 395 753)	875 999
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	708 882	708 882
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	682 696	682 696
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	26 186	26 186
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	(26 186)
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(26 186)	-	-	(26 186)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	(26 186)
переоценка имущества	3222	X	X	(26 186)	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	5 210	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	150 000	-	2 100 776	-	(686 871)	1 563 905
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	208 440	208 440
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	156 008	156 008
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	52 432	52 432
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(52 432)	-	-	(52 432)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(52 432)	X	-	(52 432)
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	10 486	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	150 000	-	2 058 830	-	(478 431)	1 730 399

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	1 730 399	1 563 905	875 999


 Руководитель Малаев Руслан Алексеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУТУЗОВСКОЕ-1"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
66133889		
5044074560		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 985 676	3 476 330
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	832 030	161 862
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 327	344
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 152 319	3 314 124
Платежи - всего	4120	(1 660 801)	(1 895 692)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 177 420)	(1 220 419)
в связи с оплатой труда работников	4122	(51 747)	(43 464)
процентов по долговым обязательствам	4123	(181 535)	(179 553)
налога на прибыль организаций	4124	(25 457)	(162 385)
прочие платежи	4129	(224 642)	(289 871)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 324 875	1 580 638
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(800 000)	(10)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(800 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(800 000)	(10)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 176 106	1 520 683
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 176 106	1 520 683
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	(3 217 896)	(3 058 238)
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	(3 217 896)	(3 058 238)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 041 790)	(1 537 555)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	483 085	43 073
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	51 799	8 726
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	534 884	51 799
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Малаев Руслан Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 февраля 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.	4 049	(4 049)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 049	(4 049)
	5110	за 2022г.	4 049	(4 033)	-	-	-	(16)	-	-	-	-	4 049	(4 049)
в том числе:														
Товарный знак "Новый Зеленоград"	5101	за 2023г.	1 122	(1 122)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 122	(1 122)
	5111	за 2022г.	1 122	(1 106)	-	-	-	(16)	-	-	-	-	1 122	(1 122)
Сайт "Новый Зеленоград"	5102	за 2023г.	2 927	(2 927)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 927	(2 927)
	5112	за 2022г.	2 927	(2 927)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 927	(2 927)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	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.	-	-	-	-	-

Руководитель  **Малаев Руслан Алексеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	260 374	(78 103)	25 776	-	-	(17 855)	-	-	760	286 150	(95 198)
	5210	за 2022г.	259 970	(62 554)	404	-	-	(15 548)	-	-	-	260 374	(78 103)
в том числе:													
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	56 983	(22 643)	-	-	-	(3 823)	-	-	180	56 983	(26 286)
	5211	за 2022г.	56 579	(18 586)	404	-	-	(4 057)	-	-	-	56 983	(22 643)
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	354	(343)	583	-	-	(92)	-	-	65	937	(370)
	5212	за 2022г.	354	(244)	-	-	-	(99)	-	-	-	354	(343)
Сооружения	5203	за 2023г.	197 498	(49 874)	25 193	-	-	(13 716)	-	-	-	222 691	(63 590)
	5213	за 2022г.	197 498	(39 366)	-	-	-	(10 508)	-	-	-	197 498	(49 874)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2023г.	4 025	(3 833)	-	-	-	(119)	-	-	409	4 025	(3 543)
	5214	за 2022г.	4 025	(3 223)	-	-	-	(611)	-	-	-	4 025	(3 833)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2023г.	1 515	(1 410)	-	-	-	(105)	-	-	106	1 515	(1 409)
	5215	за 2022г.	1 515	(1 136)	-	-	-	(274)	-	-	-	1 515	(1 410)
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.	22 631	6 087	(1 192)	(25 776)	1 750
	5250	за 2022г.	2 514	21 843	(1 322)	(404)	22 631
в том числе:							
Трансформаторная подстанция ТП-14	5241	за 2023г.	10 946	-	-	(10 946)	-
	5251	за 2022г.	-	10 946	-	-	10 946
Офис Продаж №3	5242	за 2023г.	1 200	550	-	-	1 750
	5252	за 2022г.	-	1 200	-	-	1 200
Наружные сети электроснабжения 10 кВ (от РТП до ТП-14)	5243	за 2023г.	1 680	4 954	-	(6 633)	-
	5253	за 2022г.	-	1 680	-	-	1 680
ЖИЛОЙ ДОМ №IV.04 (IV Жилой Комплекс)	5244	за 2023г.	1 192	-	1 192	-	-
	5254	за 2022г.	1 192	-	-	-	1 192
Наружные сети электроснабжения 0,4 кВ (от ТП-14 до корп. IV.01А и IV.01Б)	5245	за 2023г.	7 613	-	-	(7 613)	-
	5255	за 2022г.	-	7 613	-	-	7 613
Macbook Pro 16 M2 32/1Tb Space Gray	5246	за 2023г.	-	331	-	(331)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
iPhone 14 pro max 1tb blak	5247	за 2023г.	-	169	-	(169)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Компьютер PREON H22313 в сборе	5248	за 2023г.	-	83	-	(83)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кабельные линии 0.4 кВ корп. 4.06, 4.07	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	1 322	-	1 322	-	-
Машина поливочная полуприцепная ПМ-03 VIN 2564 (4атм.самозакачка, комплект для пожаротушения)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	404	-	(404)	-

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		за 2023г.	за 2022г.
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	-	-

10

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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель **Малаев Руслан Алексеевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	10	-	800 000	-	-	-	-	800 010	-
	5311	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	10	-
в том числе:											
Приобретение акций (долей) в других организациях	5302	за 2023г.	10	-	-	-	-	-	-	10	-
	5312	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	10	-
Займы выданные	5303	за 2023г.	-	-	800 000	-	-	-	-	800 000	-
	5313	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Финансовых вложений - итого	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	10	-	800 000	-	-	-	-	800 010	-
	5310	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	10	-

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

Руководитель



Малаев Руслан Алексеевич

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.

22

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	6 541 116	(388 103)	6 153 013	3 152 381	(3 770 877)	388 103	-	X	5 922 620	-	5 922 620
	5420	за 2022г.	6 377 547	-	6 377 547	1 902 527	(1 738 958)	(388 103)	-	X	6 541 116	(388 103)	6 153 013
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	29 991	-	29 991	1 881	(28 439)	-	-	477	3 433	-	3 433
	5421	за 2022г.	25 740	-	25 740	12 993	(8 742)	-	-	6 841	29 991	-	29 991
Готовая продукция	5402	за 2023г.	390 140	-	390 140	392 240	(287 948)	-	-	-	494 432	-	494 432
	5422	за 2022г.	5 133	-	5 133	431 148	(46 141)	-	-	-	390 140	-	390 140
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	496	(83)	-	-	-	413	-	413
	5423	за 2022г.	-	-	-	100	(100)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	360	-	360	1 641	(360)	-	-	-	1 641	-	1 641
	5424	за 2022г.	221	-	221	2 476	(2 337)	-	-	-	360	-	360
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	30 125	(27 741)	-	-	-	2 384	-	2 384
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	2 504 687	-	2 504 687	-	(96)	-	-	-	2 504 591	-	2 504 591
	5426	за 2022г.	2 504 650	-	2 504 650	37	-	-	-	-	2 504 687	-	2 504 687
Капитальное вложение в незавершенное строительство, осуществляемое на основании договоров соинвестирования и ДДУ	5407	за 2023г.	3 227 835	-	3 227 835	2 725 998	(3 426 210)	388 103	-	-	2 915 726	-	2 915 726
	5427	за 2022г.	3 841 803	-	3 841 803	1 455 773	(1 681 638)	(388 103)	-	-	3 615 938	(388 103)	3 227 835

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель Малаев Руслан Алексеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



42

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 353 357	(47 173)	352 161	1 091	(535 368)	(19 563)	(825 141)	-	-	-	1 151 678	(872 314)	
	5530	за 2022г.	1 654 569	(5 190)	115 682	-	(411 147)	(6 040)	(41 983)	-	293	-	1 353 357	(47 173)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	54 835	(759)	28 017	-	(10 958)	-	-	-	-	-	71 894	(759)	
	5531	за 2022г.	20 030	-	36 216	-	(1 352)	(59)	(759)	-	-	-	54 835	(759)	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	440 520	(46 414)	158 624	-	(356 432)	(19 228)	16 777	-	-	-	223 484	(29 637)	
	5532	за 2022г.	698 054	(5 190)	70 584	-	(322 110)	(5 970)	(41 224)	-	-	-	440 520	(46 414)	
Прочая	5513	за 2023г.	858 002	-	165 520	1 091	(167 978)	(335)	(841 918)	-	-	-	856 300	(841 918)	
	5533	за 2022г.	936 485	-	8 920	-	(87 685)	(11)	-	-	293	-	858 002	-	
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2023г.	1 353 357	(47 173)	352 161	1 091	(535 368)	(19 563)	(825 141)	X	-	-	1 151 678	(872 314)	
	5520	за 2022г.	1 654 569	(5 190)	115 682	-	(411 147)	(6 040)	(41 983)	X	293	-	1 353 357	(47 173)	

25

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	872 314	-	47 173	-	5 190	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	759	-	759	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	29 637	-	46 414	-	5 190	-
прочая	5543	841 918	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 476 425	1 176 106	100 124	(3 399 431)	-	-	-	-	3 353 224
	5571	за 2022г.	4 516 230	1 520 683	32 715	(3 058 238)	-	2 465 035	-	-	5 476 425
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	2 338 595	1 176 106	88 527	(3 343 292)	-	-	-	-	259 936
	5572	за 2022г.	1 439 198	1 474 683	22 022	(3 058 238)	-	2 460 930	-	-	2 338 595
займы	5553	за 2023г.	163 100	-	11 597	(56 139)	-	-	-	-	118 558
	5573	за 2022г.	106 407	46 000	10 693	-	-	-	-	-	163 100
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Средства целевого финансирования по договорам соинвестирования	5555	за 2023г.	2 970 625	-	-	-	-	-	X	X	2 970 625
	5575	за 2022г.	2 970 625	-	-	-	-	-	X	X	2 970 625
Авансы полученные	5556	за 2023г.	4 105	-	-	-	-	-	X	X	4 105
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	4 105	X	X	4 105
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	231 407	2 329 390	-	(138 302)	(3)	-	-	-	2 422 492
	5580	за 2022г.	2 616 035	151 725	1	(71 277)	(42)	(2 465 035)	-	-	231 407
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	142 914	66 025	-	(76 294)	-	-	-	-	132 645
	5581	за 2022г.	128 444	78 613	-	(64 131)	(12)	-	-	-	142 914
авансы полученные	5562	за 2023г.	86 507	2 120 140	-	(61 344)	-	-	-	-	2 145 303
	5582	за 2022г.	25 244	72 252	-	(6 854)	(30)	(4 105)	-	-	86 507
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 755	143 225	-	(452)	-	-	-	-	144 528
	5583	за 2022г.	1 408	638	1	(292)	-	-	-	-	1 755
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	2 460 930	-	-	-	-	(2 460 930)	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	231	-	-	(212)	(3)	-	-	-	16
	5586	за 2022г.	9	222	-	-	-	-	-	-	231
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	5 707 832	3 505 496	100 124	(3 537 733)	(3)	X	-	-	5 775 716
	5570	за 2022г.	7 132 265	1 672 408	32 716	(3 129 515)	(42)	X	-	-	5 707 832

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  Малаев Руслан Алексеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



22

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 169	426 990
Расходы на оплату труда	5620	40 923	35 008
Отчисления на социальные нужды	5630	8 091	5 870
Амортизация	5640	16 381	14 058
Прочие затраты	5650	609 541	185 253
Итого по элементам	5660	676 105	667 179
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(108 371)	(385 145)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	567 734	282 034

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

Руководитель Малаев Руслан Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 929	3 940	(3 044)	-	3 825
в том числе:						
Оценочные обязательства на оплату отпусков	5701	2 929	3 940	(3 044)	-	3 825

Руководитель

Малаев Руслан Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



29

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	450 474	2 648 959	4 352 408
в том числе:				
Гарантийные удержания по Генподряду	5801	89 593	87 752	87 413
Средства на счетах эскроу	5802	360 881	2 561 207	4 264 995
Выданные - всего	5810	57 941	1 215 254	1 215 254
в том числе:				
Залоги по кредитным договорам	5811	57 941	1 215 254	1 215 254

Руководитель

Малаев Руслан Алексеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



30

9. Государственная помощь

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

Руководитель  **Малаев Руслан Алексеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2024 г.



«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах за 2023 год»
ООО «Специализированный застройщик
Кутузовское-1»

Москва, 2024 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1»

Содержание:

1. Общие сведения	4
1.1. Наименование и адрес	4
1.2. Сведения о долях	4
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.	6
2.1. 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	8
2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу	9
2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами	10
3. Учетная политика	10
3.1. Основа составления	11
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	11
3.3. Оценка справедливой стоимости	11
3.4. Капитальные вложения	11
3.5. Основные средства	13
3.6. Инвестиционная недвижимость	17
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	17
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.	18
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	21
3.10 Нематериальные активы	22
3.11 Учет запасов	22
3.12 Учет товаров	23
3.13. Учет готовой продукции	23
3.14. Учет спецодежды и спецодежды	24
3.15. Учет финансовых вложений	24
3.16 Учет кредитов и займов	24
3.17 Резервы	25
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	26
3.19 Учет доходов	26
3.20 Учет расходов	27
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль	27
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты	27
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	28
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	Ошибка! Закладка не определена.
6.5. Налог на прибыль	29
7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	31
7.1. Нематериальные активы	31
7.2. Капитальные вложения	31
7.3. Основные средства	31
7.4. Инвестиционная недвижимость	32
7.5. Долгосрочные активы к продаже	32
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность	32
7.7. Финансовые активы	32
7.8.Прочие внеоборотные активы	32
7.9. Запасы	32
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.	33
7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.	33
7.12.Прочие оборотные активы.....	34
7.13. Кредиторская задолженность.	34
7.14. Задолженность по кредитам и займам.....	34
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.	35
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	37
7.17 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.	39
8. События после отчетной даты.....	39
9.Урегулирование судебных разбирательств.....	39
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах	39
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов	39
12. Информация по оценочным значениям.....	39
14. Информация по прекращаемой деятельности	40
15. Государственная помощь.....	40

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1», (далее- Организация).

Место нахождения: 141544, Московская область, г.Химки, д. Рузино, микрорайон Кутузовский, дом 2, пом. XI

Дата регистрации: 20.05.2010г.

Государственный регистрационный номер: 1105044001930

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий и сооружений

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: Малаев Руслан Алексеевич

Совет директоров на 31.12.22г., на 31.12.23г.: не создавался.

Ревизионная комиссия на 31.12.22г., на 31.12.23г.: не создавалась.

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

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

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

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера
Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 150 000 000 руб. (Сто пятьдесят миллионов рублей), Единственный участник Общества - ТИНОССО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД, владеет 100% Уставного капитала.

Доли оплачены полностью.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Филиалов и представительств нет.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является инвестиционная деятельность в строительстве и выполнение функции заказчика – застройщика.

В настоящий момент ООО «Кутузовское-1» является застройщиком, обеспечивающим на принадлежащем ему земельном участке строительство жилого комплекса и объектов инфраструктуры с целью дальнейшей реализации.

Жилой комплекс «Новый Зеленоград» расположен в Московской области, 20-й км. Пятницкого шоссе вблизи деревни Рузино. Площадь территории участка строительства жилого комплекса составляет 93,2 га и состоит из 4-х очередей строительства.

Участок принадлежит инвестору на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности. Земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», с разрешенным использованием: «для комплексного освоения в целях жилищного строительства»

Архитектурно-планировочные решения предусматривают строительство на указанной территории современного жилого комплекса площадью около 1,3 млн. кв.м. В составе комплекса предполагается строительство поликлиники, пяти детских садов на 815 мест и двух школ на 2 650 мест, прочих объектов сопутствующей инфраструктуры.

Строительство осуществляется за счет собственных средств, средств дольщиков, инвесторов. и заемных средств. Строительство осуществляется подрядным способом

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1» имеет лицензию на пользование недрами Департамента по недропользованию по Центральному федеральному округу, серия МСК номер 06474 вид ВЭ, зарегистрирована 13.07.2017 № 4762/МСК 0647ВЭ.

О членстве ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1» в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства:

1. Союз «Саморегулируемая организация «Инженерно-строительные предприятия Московской области», ИНН 7743059624. Номер свидетельства о допуске к работам: 0430.01-2016-5044074560-С-121, дата выдачи свидетельства 21.10.2016;
2. Ассоциация саморегулируемая организация «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания», ИНН 7743089499. Номер свидетельства о допуске к работам: СРО-И-003-14092009, дата выдачи свидетельства 01.11.2017;
3. Саморегулируемая организация Ассоциация «Проектировщики Оборонного и Энергетического Комплексов», ИНН 77281093677. Номер свидетельства о допуске к работам: СРО-П-060-20112009, дата выдачи свидетельства: 07.11.2017.

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 16 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 15 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): 19 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2022г.): 16 человек.

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

2.1. 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	Малаев Руслан Алексеевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества на основании Решения единственного участника Общества от 11.09.2021 с 19.10.2021г. по наст. время	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2.	Акционерная Компания с ограниченной ответственностью ТИНОССО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
3	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ЗЕЛЕНОГРАД"	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на Юридическое лицо

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	Малаев Руслан Алексеевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества на основании Решения единственного участника Общества от 11.09.2021 с 19.10.2021г. по наст. время	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2.	Акционерная Компания с ограниченной ответственностью ТИНОССО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал общества	Юридическое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

3	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК "НОВЫЙ ЗЕЛЕНОГРАД"	Организация имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на Юридическое лицо
---	--	--	---

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-
Доходы будущих периодов	-	-	1432	-	1432
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	-	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-
Доходы будущих периодов	-	-	1403	-	1403
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

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

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

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

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	8659	-	8659
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
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	-	-	8389	-	8389
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
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	7515	7236
2	Страховые взносы	1144	1153
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	8659	8389

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. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам»	-	-
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	8573	Генеральный директор
Денежные потоки от финансовых операций строка 4329 «прочие платежи» (аренда)	-	-

(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 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам»	-	-
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	8250	Генеральный директор
Денежные потоки от финансовых операций строка 4329 «прочие платежи» (аренда)	-	-

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 Кутузовское-1" 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 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

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

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

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

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

3.5. Основные средства.

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

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный.

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

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

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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

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

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

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 1 000 000 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 мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;

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

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

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

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

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

3.6. Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

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

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

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

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

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

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

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

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

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

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

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

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

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

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

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

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

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

изменения условий договора аренды;

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

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

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

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20,25, 26 в зависимости от того, для

чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

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

3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

3.10 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

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

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

Срок полезного использования нематериальных активов

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

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

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

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

3.11 Учет запасов

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

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

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

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

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

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

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

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

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

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

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

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

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

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

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

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 фактической себестоимости каждой единицы.

3.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

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

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

Списание готовой продукции

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

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

3.14. Учет спецодежды и спецодежды.

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

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

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

3.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.

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

Стоимость финансовых вложений

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

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

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

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

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

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

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

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

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

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

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

Списание финансовых вложений

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

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

3.16 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

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

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

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

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

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

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

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

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

3.17 Резервы

Резервы под обесценение запасов

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

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

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

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

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

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

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

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

Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

- при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней,
- при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

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

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.

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

Резерв под обесценение финансовых вложений

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

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

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

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

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

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

3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

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

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

3.19 Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от реализации квартир по ДДУ, договорам купли-продажи;
- прочие доходы

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.

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 различия отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

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 %
Экономия застройщика, тысяч рублей	796478	1724171	-927693	-116,5%
Продажа объектов недвижимости	845428	152248	693180	82%
Прочая реализация	19645	21761	-2116	-10,77%
Итого	1661551	1898180	-236629	-14,24%

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование	2023год	2022год
Дисконт по векселям		
Доход от продажи (погашения) векселей		
Доходы, связанные с продажей валюты		
Курсовые разницы		
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса		
Прочие доходы	18893	513
Доход от списания оценочного обязательства по обременительному договору	388103	100
Уступка права требования	8000	
Итого	414996	613

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны: тысяч рублей

Наименование расходов	2023 год	2022год
Расходы учитываемые в целях налогообложения	4781	6973
Расходы не учитываемые в целях налогообложения	46318	57795
Расходы на создание объектов социальной инфраструктуры, безвозмездно передаваемых в государственную или муниципальную собственность	468886	
Услуги банков по субсидиям	26963	52416
Уступка права требования	11422	388103
Резервы по сомнительным долгам	841918	41983
Итого	1400288	547270

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 не является арендатором.

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	108971	1063285
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	21794	212657
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4): ПНР = Текущий налог на прибыль + Расход (доход) по отложенным налогам - Условный расход по налогу на прибыль. Расход по отложенным налогам - это увеличение ОНО или уменьшение ОН А за текущий период Доход по отложенным налогам - увеличение ОНА или уменьшение ОНО (в формуле такой доход должен использоваться со знаком минус)		167932
4	20% от доходов, не принимаемые к налогообложению	(68831)	
5	20% от расходов, не принимаемые к налогообложению		167932
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	218447	(224502)
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»)	(171410)	(156087)

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
Основные средства	3919	(163)	4082
Оценочные обязательства и резервы	768	179	589
Доходы будущих периодов	15	(68)	83
Дебиторская задолженность	425972	412097	13875
Резервы сомнительных долгов	174 463	174463	-
Налоговый убыток, переносимый на будущее	12484	(160645)	173129

	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	617621	425863	191758
	Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
	Внеоборотные активы	317640	205747	111893
	Незавершенное производство	477	477	-
	Основные средства	264	(138)	402
	Оценочные обязательства и резервы	3	-	3
	Товары отгруженные	328	256	72
	Готовая продукция	8693	1074	7619
	Прочие расходы	514707	(10487)	525194
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	842112	196929	645183

Отклонение в сумме 10 487 тыс.руб. (425863 -196929= 228934), в ОФР 218447 тыс.руб) связано с корректировками отложенных активов и обязательств не влияющими на текущую прибыль.(счет83).

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Состав приведен в Пояснении 1.

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

Обесценение не установлено.

7.2. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится пояснении 2.2.

Обесценения капитальных вложений не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отсутствуют и не отражены в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Обесценение авансов выданных не установлено.

7.3. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

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

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

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

7.4. Инвестиционная недвижимость

В составе активов на 31.12.2022г. и на 31.12.2023г. отсутствуют учтенные объекты инвестиционной недвижимости

7.5. Долгосрочные активы к продаже

В составе активов на 31.12.2022г. и на 31.12.2023г. отсутствуют долгосрочные активы к продаже.

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Наименование	31/12/2023 г.	31/12/2022 г.
Стоимость долгосрочных финансовых вложений в виде участия в уставных капиталах других организаций, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	10	10
Вклад в совместную деятельность	-	-

Обесценение не установлено.

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение не установлено.

7.8. Прочие внеоборотные активы

В статье бухгалтерского баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» на 31.12.23г. (31.12.22г.) показатели отсутствуют.

7.9. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.23г.- 170 130 тыс. руб. (на 31.12.22г.- 394107 тыс. руб.).

В 2022 году выявлено обесценение. На 31.12.2022 г. создан резерв на обесценение запасов в сумме 388 103 тыс. руб. На 31.12.2023 резерв на обесценение запасов списан в связи со списанием расходов на создание объекта социальной инфраструктуры, безвозмездно переданного в муниципальную собственность.

7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.

Информация о созданных резервах приводится в Пояснении 5.

В составе прочей дебиторской задолженности на 31.12.2023 года отражено, всего 856 300 тыс.руб, в том числе:

- По договору о взаиморасчетах от 01.10.2015 с GRUZELA MANAGEMENT LIMITED в сумме 841918тыс.руб.
- Задолженность по страховым полисам АО «Группа Ренессанс Страхование» - 281 тыс.руб.
- Проценты по займам к уплате – 7562 тыс руб
- Взносы за членство в СРО на 2024 – 480 тыс.руб
- Расчеты с бюджетом – 4441 тыс.руб.
- Расчеты с сотрудниками – 432 тыс. руб.
- Расчеты по претензиям – 1091 тыс.руб
- Задолженность дольщиков и подрядчиков по возмещению коммунальных расходов – 95 тыс.руб.

На 31.12.2023 г. создан резерв по сомнительным долгам на 100% суммы дебиторской задолженности GRUZELA MANAGEMENT LIMITED в связи с судебным разбирательством.

В составе прочей дебиторской задолженности на 31.12.2022 года отражено, всего 858 002 тыс.руб, в том числе:

- По договору о взаиморасчетах от 01.10.2015 с GRUZELA MANAGEMENT LIMITED в сумме 841918тыс.руб.
- Задолженность по страховым полисам АО «Группа Ренессанс Страхование» - 102 тыс.руб.
- Задолженность дольщиков по возмещению коммунальных расходов – 16 тыс.руб

7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Показатель отражен по строке 1230 бухгалтерского баланса.

Информация по договорам, по которым выручка признается по мере готовности (п.13 ПБУ 9/99)

Тыс.руб.

Показатель	2023	2022
<u>Данные Отчета о прибылях и убытках:</u>		
Сумма признанной в отчетном периоде выручки по договору	-	(67431)
Способы определения признанной в отчетном периоде выручки по договору	-	-
<u>Данные бухгалтерского баланса:</u>		
Разница между величиной не предъявленной к оплате начисленной выручки, которая признана в отчете о прибылях и убытках за предыдущие и/или текущий отчетные периоды, и величиной начисленной выручки по предъявленным к оплате промежуточным счетам, которая отражена в бухгалтерском балансе:	x	x

в качестве актива - непредъявленная к оплате начисленная выручка (если разница положительная) по состоянию на 31 декабря	-	-
в качестве обязательства - задолженность перед заказчиками (если разница отрицательная) по состоянию на 31 декабря	-	-

7.12. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов на 31.12.2022г. и на 31.12.2023г. отсутствуют учтенные объекты

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
ПАО "Промсвязьбанк"	259 936	31.12.2025	-	3202
INTERTEMP INVESTMENT CO.LTD	118 558	31.01.2025	75 538	-
Итого	378 494		75 538	3202

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
ПАО "Промсвязьбанк"	380970	01.10.2024	-	65970

ПАО "Промсвязьбанк"	1957625	25.06.2024	-	20102
INTERTEMP INVESTMENT CO.LTD	112475	31.01.2025	69454	-
ООО "Квинтурин"	50625	23.09.2024	4625	-
Итого	2501695		74079	86072

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

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.

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	за 2022 год
Поступления по ДДУ	4134653	3305559
Возврат от поставщиков и подрядчиков	4178	2013
Компенсация расходов на коммунальные услуги	224	314
Проценты по депозитам	4 482	4503
Ошибочно перечисленные дольщиками	776	1008
Выделение средств ФСС на осуществление расходов		541
Поступление по договору цессии	8000	
Прочее	6	186
Итого	4152319	3314124

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	за 2022 год
Услуги банков	5564	590
Субсидии для возмещения недополученных доходов банков	23670	52416
Оплата за СРО	382	391
Штрафы, пени		548
Налоги и сборы	15756	22954
НДС	178198	210844
Прочее	1072	2128
Итого	224642	289871

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

ИВПАЛСТРОЙ ООО 032_22_НЗ от 26.05.2022	-	2655
ИВПАЛСТРОЙ ООО 036_22_НЗ от 08.08.2022	-	745
ИВПАЛСТРОЙ ООО 020_23_НЗ от 10.04.2023	37	-
ИВПАЛСТРОЙ ООО 022_23_НЗ от 11.07.2023	2882	-
ЛКХ ООО 043_21_НЗ от 26.10.2021	-	209
МАДИС ООО 002_21_НЗ от 15.10.2020	16	16
МАДИС ООО 015_21_НЗ от 01.07.2021	1644	1644
МАДИС ООО 017_21_НЗ от 01.07.2021	875	875
МАДИС ООО 021_21_НЗ от 18.04.2022	4424	4203
МАДИС ООО 022_21_НЗ от 18.04.2022	2055	1838
МАДИС ООО 037_21_НЗ от 01.10.2021	2775	2627
МАДИС ООО 003_21_НЗ от 23.03.2021	466	466
ОСБ ООО 028_21_НЗ от 23.09.2021	277	277
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК 002_19_НЗ от 26.03.2019	-	3620
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК 008_22_НЗ от 10.01.2022	178	178
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК 047_18_НЗ от 05.12.2018	-	1048
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК Р-0112/20/НЗ-1 от 01.12.2020	430	430
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК Р-0112/20/НЗ-2 от 01.12.2020	443	443
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК Р-0112/20/НЗ-3 от 01.12.2020	1114	1114
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК Р-2104/21/НЗ/1 от 21.04.2021	20478	22799
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК Р-2104/21/НЗ/2 от 21.04.2021	42057	20137
ПЛАТИНУМ ООО СК 044_22_НЗ от 07.10.2022 (Гарантийные удержания)	325	-
РАДИУС-М ООО 024_23_НЗ от 04.07.2023 (Гарантийные удержания)	42	-
СК Виктория ООО 006_22_НЗ от 05.02.2022	-	630
СК Виктория ООО 007_21_НЗ от 12.04.2021	32	32
СК Виктория ООО 010_21_НЗ от 19.04.2021	50	50
СК Виктория ООО 010_23_НЗ от 01.03.2023	122	-
СК Виктория ООО 020_22_НЗ от 18.04.2022	3731	1930
СК Виктория ООО 037_22_НЗ от 08.08.2022	1088	
СК Виктория ООО 038_21_НЗ от 01.10.2021	2038	2038
СК Виктория ООО 016_21_НЗ от 01.07.2021	-	2783
ТЕПЛОСТРОЙ ООО 004_22_НЗ от 10.01.2022	59	59
Итого	89593	87752

Остаток средств дольщиков на эскроу счетах
тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.2023	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.2022
--------	--	--



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

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

11606054905

Президент СРО ААС



А.Д. Шеремет

По корпусам IV.02АБ	-	2561207
По корпусам IV.03	360881	-
Итого	360881	2561207

7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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

8. События после отчетной даты

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

9. Урегулирование судебных разбирательств

Организация не выступает ответчиком в судебных разбирательствах.

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.

Основанием для создания резерва по сомнительным долгам выступают: Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника, просрочка оплаты сроком свыше 90 дней и тысяч рублей и т.д.

По состоянию на 31.12.2023 резерв по сомнительным долгам 872314 тыс. руб., на величину просроченной задолженности не обеспеченной залогом, поручительством. По состоянию на 31.12.2022 сумма резерва - 47173 тыс. руб.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/23 г. на сумму 3825 тыс.руб., на 31/12/22 г. на сумму 2929 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022 г. резервы под обесценение финансовых вложений отсутствуют ввиду отсутствия обесценения.

По состоянию на 31.12.2022г. создан резерв под обесценение запасов в сумме 388 103 тыс. руб., на 31.12.2023 г. резервы под обесценение запасов отсутствует ввиду отсутствия обесценения.

14. Информация по прекращаемой деятельности

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

15. Государственная помощь

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

Генеральный директор

Малаев Руслан Алексеевич





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

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

11606054905

Президент СРО ААС



А.Д. Шеремет