

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2022 год по ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"
Краткое наименование	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"
ИНН	9701048656
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none">- деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика;- строительство жилых и нежилых зданий;- строительство автомобильных дорог и автомагистралей;- строительство железных дорог и метро;- расчистка территории строительной площадки;- производство земляных работ;- производство электромонтажных работ;- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;- производство прочих строительно-монтажных работ;- производство штукатурных работ;- работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;- производство малярных и стекольных работ;- производство прочих отделочных и завершающих работ;- производство кровельных работ;- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;- работы гидроизоляционные;- деятельность по управлению ценными бумагами;- деятельность эмиссионная;- деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта;- инженерные изыскания в строительстве.
ОКПО	04350949
Юридический адрес	115054, Москва г, Космодамианская наб, дом 52, строение 1, этаж 1, помещение . III, офис 2
Фактический адрес	115054, Москва г, Космодамианская наб, дом 52, строение 1, этаж 1, помещение . III, офис 2

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «УК «ГК МИЦ» и контролируют его действия:

- Рябинский Андрей Михайлович (ИНН 770102474204), гражданин России, - доля косвенного участия 50%;
- Копылков Александр Михайлович (ИНН 772629411933), гражданин России, - доля косвенного участия 50%.

1.3. Генеральный директор Третьяков Владимир Александрович

1.4. Учредители Общества – юридические лица.

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО УК "ГК "МИЦ"	7727606982/770501001	100% - 1 000 000,00	Оплачено 100%	Договор залога доли № 402/090-20 от 21.10.2020 года. Размер передаваемой в залог доли: 100%. Стоимость Предмета залога: 1 000 000,00 рублей.

1.5. Среднесписочная численность –2022 г. - 1 чел, 2021 г. - 25 чел.

1.6. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.7. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3" не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

1.8. Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты в 2022 году отсутствовали.

1.9. Общество в 2021 году получило целевой кредит от АО «Банк ДОМ.РФ» на финансирование предпроектных/проектных и иных затрат для осуществления проекта долевого строительства Гостиничного комплекса с адресным ориентиром: г. Москва, тер. ТПУ «Пятницкое шоссе», з/у 2.

1.10. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2019-Пят от 14.10.2019, ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация "СРО "ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ", рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация "СРО "АЛЪЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

1.11. Специфика деятельности застройщика связана с долгосрочным периодом строительства объектов инвестиционного проекта. Общество осуществляет строительство апартаментов СК «Перец» и реализует данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

1.12. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

2.2. Основные критерии существенности

Согласно ПБУ 22/2010 ошибкой признается неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности организации. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению группы статей бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств на 5% и более.

При определении порядка раскрытия информации в бухгалтерском учете организации. Требования существенности излагаются в разделе 7 «Правила оценки бухгалтерской отчетности» Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99, Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н). Отчетность, предоставляемая заинтересованным пользователям, должна включать существенные сведения и в тоже время не быть чрезмерно перегруженной излишней информацией. Показатель считается существенным и подлежит обособленному раскрытию в бухгалтерском учете, если стоимостная оценка превышает 5% от суммы соответствующей итоговой строки бухгалтерского баланса за отчетный период (Приказ Минфина РФ от 22.07.2003г. № 67н).

В целях бухгалтерского учета несущественные затраты, связанные с приобретением активов (кроме покупной стоимости активов), разрешается единовременно списывать, а не включать в первоначальную стоимость актива, но не нарушая правил формирования стоимости актива.

2.3. Учет аренды у арендатора и арендодателя

Организация ведет учет аренды согласно ФСБУ 25/2018 по договорам аренды (субаренды), а также иным договорам, которые предусматривают предоставление арендодателем, за плату арендатору, имущества во временное пользование, вне зависимости от наличия в договорах финансовой аренды условий в соответствии с которыми имущество, учитывается на балансе арендодателя или арендатора.

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К договорам аренды земельных участков, согласно которым арендодатель предоставляет земельный участок только для целей проектирования и строительства на нем жилого или гостиничного комплекса не применяется ФСБУ 25/2018, т.к. не выполняется условие, установленное п.5 ФСБУ 25/2018.

Классифицируется объект учета аренды на более раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды, или дату заключения договора аренды и пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость), обусловленные договором аренды, в том числе:

- а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или одновременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;
- б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);
- в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Исходя из определения кадастровой стоимости и на основании вывода, сделанного в письме Минэкономразвития России от 08.02.2019 N Д23и-3709, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам). В связи с этим по общему правилу они не считаются арендными

платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

В связи с чем, арендные платежи по договорам аренды земельных участков, исчисляемые от кадастровой стоимости, отражаются в текущих расходах или в стоимости других активов.

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды и пересматривается в случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды. Связанные с таким пересмотром корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п.51 ФСБУ 25/2018).

Учет у арендатора

Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде (далее ОПА). Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой организация может получить заем на сопоставимый срок.

Пересмотру подлежат фактическая стоимость ППА и величина ОПА в случаях изменения: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды; величины арендных платежей.

Изменение величины ОПА относится на стоимость ППА. Уменьшение ОПА сверх балансовой стоимости ППА включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость ППА и ОПА списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018 (договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду), организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при

этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды. Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Организация в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды одновременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (п.50 ФСБУ 25/2018).

Учет у арендодателя

Организация классифицирует объект учета аренды, по каждому договору аренды / субаренды с учетом требования приоритета содержания перед формой, в качестве:

- операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель;
- неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Лизинг – это финансовая аренда.

В случае изменения договора аренды классификация объекта учета аренды пересматривается (п. 30 ФСБУ 25/2018).

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств (п.26 ФСБУ 25/2018):

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Таким образом, в том случае, если срок полезного использования предметов аренды и их справедливая стоимость существенно больше, чем срок аренды и приведенная стоимость арендных платежей, объекты учета аренды относятся арендодателем к операционной аренде.

Имущество, переданное в операционную аренду, организация продолжает учитывать в прежнем принятом порядке, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде организация признает равномерно (п.42 ФСБУ 25/2018).

Если соблюдается любое из следующих обстоятельств, то аренда квалифицируется как неоперационная (финансовая):

- в договоре аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на арендованное имущество;
- предмет аренды с правом выкупа по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации;
- срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого арендованное имущество останется пригодным к использованию;
- приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью;
- только у арендатора имеется возможность использовать предмет аренды без существенных изменений;
- арендатор имеет возможность продлить срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 последствия изменения учетной политики отражаются ретроспективно, за исключением положений для учета у арендатора, установленных п.50 ФСБУ 25/2018.

Организация не применяет новые правила по договорам аренды, которые заканчиваются до конца отчетного года, начиная с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

2.4. Учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы на содержание Застройщика (в рамках ФЗ п. 20 ст. 18 №214-ФЗ), включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Стоимость указанных активов включается в состав затрат по проекту долевого строительства по мере возникновения, до момента закрытия проектов.

В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Готовая продукция и товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической себестоимости. Затраты по инвестиционному проекту учитываются, также, по фактической себестоимости, в сумме накопленных прямых затрат на 76.08 счете.

Общество проверяет запасы на обесценение ежеквартально. Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения (п. 30 ФСБУ 5/2019), то по запасам, приобретенным или создаваемым для продажи (например, по товарам, готовой продукции, незавершенному производству), определяется

чистая стоимость продажи (ЧСП) данных запасов по формуле: $\text{ЧСП запасов} = \text{Предполагаемая цена продажи запасов} - \text{Предполагаемые затраты (подготовка к продаже)} - \text{Предполагаемые затраты на продажу}$. Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции. Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле: $\text{ЧСП запасов инвест.проекта} = \text{предполагаемая сумма продажи инвестиционного объекта}$.

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов. При наличии обесценения создается резерв, который рассчитывается по формуле: $\text{Резерв под обесценение} = \text{Фактическая себестоимость запасов} - \text{ЧСП запасов (товаров, готовой продукции, затрат по инвест.проекту)}$.

При реализации готовой продукции и товаров, на счете 44 "Расходы на продажу" формируются коммерческие расходы, к которым относятся затраты на поиск покупателя по ДКП (вознаграждение Агента) и содержание (коммунальные расходы) готовой продукции и товаров, в остальных случаях коммерческие расходы не формируются.

Классификация прямых и косвенных затрат по инвестиционным проектам долевого строительства подробно описана в Методике отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционных проектов (приложение к учетной политике).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются ретроспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019).

2.5. Учет доходов и расходов

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Если цена не предусмотрена в договоре и не может быть установлена исходя из условий договора, то для определения величины оплаты или кредиторской задолженности принимается цена, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет расходы в отношении аналогичных материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг либо предоставления во временное пользование (временное владение и пользование) аналогичных активов.

При оплате приобретаемых запасов и иных ценностей, работ, услуг на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки платежа, расходы принимаются к бухгалтерскому учету в полной сумме кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности формируют: - расходы, связанные с приобретением материалов, товаров и иных материально - производственных запасов; - расходы, возникающие непосредственно в процессе оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии, коммерческие расходы, управленческие расходы и др.).

Прочими расходами являются: - расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации; - расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных

средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции; - проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов); - расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; - отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; - штрафы, пени, неустойки; - расходы предыдущих периодов; - суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; - курсовые разницы; - перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий; - налоги на имущество, землю, транспорт; - прочие расходы.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий: расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов; сумма расхода может быть определена; имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества)

Не признаются доходами организации: поступления от других юридических и физических лиц сумм налога на добавленную стоимость, акцизов и иных аналогичных обязательных платежей; по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.; авансов в счет оплаты продукции, товаров, работ, услуг; задатка; залог, если договором предусмотрена передача заложенного имущества залогодержателю; погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Организация самостоятельно признает поступления доходов, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления связанные с выполнением работ, оказанием услуг, предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды.

Прочими доходами являются: поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации; поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), оказания прочих услуг; проценты, полученные организацией за предоставление в пользование денежных средств (займов), а также проценты за пользование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке; штрафы, пени; активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения; суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

При длительном цикле производства продукции (работы, услуги) доходы (выручка) признаются по завершении выполнения работ, оказания услуг, изготовления продукции в целом.

Доходы по обычным видам деятельности (выручка), определяются по методу начислений, признаются при одновременном соблюдении следующих условий: организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом; сумма выручки может быть определена; имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод

организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива; право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана); расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Предоставление на постоянной основе имущества в аренду (субаренду), относится к обычным видам деятельности с отражением доходов и расходов на счете 90 «Продажи».

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока использования. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней. Единицей учета финансовых вложений являются: отдельная ценная бумага; заем выданный; каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой; каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность); иные аналогичные объекты.

2.7. Учет займов и кредитов

Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от заимодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег и других вещей (ст.807 ГК РФ).

Основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредитная задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе Общества обязательства отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактических денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются: проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору); дополнительные расходы по займам. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту). Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

Задолженность подразделяется на: краткосрочную и долгосрочную.

В случае если по состоянию на последний день отчетного периода срок погашения задолженности превышает 12 месяцев, сумму долга следует отражать в составе долгосрочной задолженности, а если менее 12 месяцев, то в составе краткосрочной задолженности.

В случаях, предусмотренных законодательством, Общество может осуществлять привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций (далее выданные заемные обязательства). Затраты по полученным займам и кредитам должны признаваться расходами того

периода, в котором они произведены (далее - текущие расходы). Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре. Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам, учитываются организацией-заемщиком в следующем порядке: По выданным векселям – Общество отражает полученную сумму по векселю как кредиторскую задолженность (или займы полученные). В случае начисления процентов на вексельную сумму по выданным векселям задолженность по такому векселю показывается с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов по условиям выдачи векселя. Начисление причитающихся заимодавцу доходов по заемным обязательствам производится Обществом равномерно (ежеквартально - на последнюю дату отчетного периода) и признается его операционными расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Включение дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в том отчетном периоде, в котором были произведены расходы.

2.8. Резерв по предстоящим отпускам

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков, учитывая положения ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31 декабря определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, с учетом предполагаемых объемов деятельности. Отчисления в резерв на оплату отпусков производятся ежемесячно на последнее число месяца. Резерв учитывается на счете 96 "Резервы предстоящих расходов", начисления отражаются по счету 26. Сумма сформированного на отчетную дату резерва на оплату отпусков (кредит счета 96) отражается в пассиве бухгалтерского баланса по строке 1540 «Оценочные обязательства».

2.9. Оценочные и условные обязательства

Оценочные и условные обязательства регламентируются положением по бухгалтерскому учету (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 № 167н. В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочные обязательства это обязательства организации с неопределенной величиной или сроком исполнения. В соответствии с п. 5 Положения оценочными обязательствами признаются при одновременном соблюдении нескольких условий:

- Неизбежность, явившаяся следствием прошлых событий хозяйственной деятельности, исполнения которой невозможно избежать;
- Расход вероятен. Уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- Сумма возможного расхода может быть обоснованно оценена. Величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В соответствии с п. 2 ПБУ 8/2010, положение не применяется в отношении: - договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением договоров, неизбежные расходы на исполнение которых

превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения. Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций; - резервного капитала, резервов, формируемых из нераспределенной прибыли организации; - оценочных резервов; - сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организации, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, учитываемых в соответствии с ПБУ 18/02.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 "Резервы предстоящих расходов".

2.10. Учет расчетов по налогу на прибыль организации

Порядок отражения доходов и расходов регламентируется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" утвержден Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н. Организацией ПБУ 18/02 применяется балансовым методом без отражения в учете ВР (временных разниц) и ПР (постоянных разниц). Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу в другом. Эти разницы образуют отложенный налог на прибыль. При вычитаемых временных разницах возникает отложенный налоговый актив (ОНА) п. 14 ПБУ 18/02, который в будущем будет уменьшать сумму налога на прибыль. ОНА отражается по счету 09 "Отложенные налоговые активы". При налогооблагаемых временных разницах возникает отложенное налоговое обязательство (ОНО) п. 15 ПБУ 18/02, которая в будущем будет увеличивать сумму налога на прибыль. ОНО отражается по счету 77 "Отложенные налоговые обязательства". Для расчета ОНА и ОНО используются данные бухгалтерского и налогового учета, без выделения в учете ПР и ВР: «Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения» (п. 8 ПБУ 18/02).

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль, и отражается: 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»; 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».

В отчете о финансовых результатах, соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в редакции Приказа № 61н: строка (2411) - «Текущий налог на прибыль»; строка (2412) - «Отложенный налог на прибыль» .

В соответствии с п. 21 ПБУ 18/02 текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Сумма текущего налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета, отражается: Д 99.02.Т. «Текущий налог на прибыль» К 68.04.1 «Расчеты с бюджетом»

При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02). При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе развернуто сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.11. Учет расчетов по исполнению инвестиционного проекта (долевого строительства)

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства, так как порядок отражения операций по договорам об участии в долевом строительстве в настоящее время нормативными документами по бухгалтерскому и налоговому учету не установлен. Поэтому учитывая положения п. 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации" организация самостоятельно разработало способы ведения учета по договорам участия в долевом строительстве, а также по учету затрат на строительство инвестиционных объектов.

Учет расчетов по исполнению проекта долевого строительства:

Создаваемые объекты не являются капитальными вложениями и не будут учтены в составе основных средств организации по окончании проекта. Все расчеты по договорам участия в долевом строительстве, производятся через специальные эскроу-счета. Особенность счета эскроу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. Данный счет предназначен для "хранения" денежных средств дольщиков и передачи их Застройщику при наступлении определенных обстоятельств. Застройщик вправе привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд. При получении целевых кредитов (займов), заемщик обеспечивает возможность осуществления застройщиком контроля за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены застройщиком на спецсудный счет. Данные средства, являющиеся целевыми и направляются на цели, указанные в законодательстве, регулирующем отношения, связанные с участием в долевом строительстве. Начисленные проценты по целевым кредитам (займам) в бухгалтерском учете включаются в стоимость затрат на строительство инвестиционного объекта. Учет затрат по проекту долевого строительства обусловлен целевым характером средств финансирования проекта, необходимостью обособления в учете использования данных средств, а также призван обеспечить формирование полной информации о затратах на проект долевого строительства. Для обеспечения более достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности, изменениях в его финансовом положении, обособлению в учете и обеспечению контроля по расходованию целевых кредитов/займов в счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» были введены новые счета (субсчета второго и третьего порядка).

Отражение в учете расчетов по договорам на привлечение средств от дольщиков:

Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 76.05.2 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)», 76.06.2 «Расчеты по договорам дду (счета-эскроу)», 76.05.0 «Расчеты по отделке (счета эскроу)» и забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.06.2, 76.05.2 и 76.05.0 и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам проекта долевого строительства в целом служит счет 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства», на котором обобщаются затраты по проекту долевого строительства до его окончания, в т.ч. использованные целевые средства, так как застройщик не совмещает функции генерального подрядчика.

Исходя из норм п. 19 ПБУ 4/99, в связи с тем, что для Застройщика строительство многоквартирных домов осуществляется в рамках одного операционного цикла (период времени от начала строительства до передачи квартир участникам) в бухгалтерском балансе данные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы». Согласно п.п. е, ж п. 3 ФСБУ 5/2019, запасами являются:

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг

другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Сумма НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство.

В соответствующей строке указанного вида запасов также отражаются авансы подрядчикам под приобретение и создание запасов (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019). До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете "Затраты по инвестиционным объектам", составляют незавершенное строительство.

Затраты, которые непосредственно связаны с возведением жилых и нежилых объектов инвестирования признаются прямыми затратами и формируют фактическую себестоимость незавершенного строительства и готовой продукции.

Затраты Застройщика подразделяются на прямые и косвенные. Косвенные затраты подразделяются на затраты, которые увеличивают стоимость строительства и на затраты, которые не увеличивают стоимость строительства, а уменьшают доходы, определенные Застройщиком в виде экономии средств дольщиков. Данные затраты учитываются в составе прочих расходов в момент выведения финансового результата по инвестиционному объекту.

Порядок расчета себестоимости инвестиционного объекта и готовой продукции - помещений, остающихся в распоряжении Общества:

После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию застройщик формирует себестоимость помещений, которые планирует продать по договорам купли-продажи. Себестоимость помещений определяется исходя из фактических затрат, затраченных на возведение инвестиционного объекта, которые отражены на конец отчетного периода (квартала), в месяце, в котором получено разрешение на ввод. В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов вещи, изготовленные организацией и предназначенные для продажи по договорам купли-продажи, в регистрах бухгалтерского учета отражаются как готовая продукция с использованием балансового счета 43. Сумма НДС по нежилым помещениям относится в дебет счета 19.03 «НДС по приобретенным МПЗ» или счета 19.01 «НДС по приобретенным ОС». Стоимость предназначенных для реализации по договорам купли-продажи жилых/нежилых помещений учитывается по их фактической себестоимости. Продажа данных объектов отражается в учете: Д 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» К 90 «Продажи»; Д 90 «Продажи» К 43 «Готовая продукция». Фактическая себестоимость помещений, по которым были заключены ДДУ, формируется в момент выведения финансового результата и определяется исходя из фактических затрат инвестиционного объекта, без использования счета 43.

Финансовый результат по Инвестиционному объекту выводится после получения разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию, раскрытия счетов-эскроу, передачи помещений дольщикам, когда в основном все затраты определены и работы выполнены в соответствии с проектной документацией и на основании Приказа.

Застройщик определяет финансовый результат после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством жилого/нежилого инвестиционного объекта в целом, с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ. Финансовый результат отражается в виде экономии средств дольщиков.

2.12. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.13. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.14. Общество не создает и не формирует:
- резервный и добавочный капитал.

3.СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы:

Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

3.3. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. Пояснения к Бухгалтерскому балансу:

В таблице «Иное использование основных средств» была отражена стоимость арендованного земельного участка по Договору № И-08-001763 от 11.10.2019г. по стоимости в размере годовой арендной платы.

Организация не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает ОПА по Договору аренды земельного участка № И-08-001763 от 11.10.2019г. с Департаментом Городского Имущества г. Москвы, где Общество выступает арендатором. Поскольку п. 1.4. договора установлена конкретная цель использования земельного участка, которую арендатор не имеет права изменить в течении срока использования , что противоречит п.п. 4 п.5 ФСБУ 25/2018 для классификации объекта, как объекта учета аренды (МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

1. Основные средства

1.1. Иное использование основных средств

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	44159	44159	44159
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-

3.5. По строке 1170 «Финансовые вложения» отражены долгосрочные процентные займы, в сумме 53 551 тыс. руб.

2. Финансовые вложения

2.1. Наличие и движение финансовых вложений

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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 2022г.	53 551	-	-	-	-	-	-	53 551	-
	5311	за 2021г.	60 000	-	-	6 449	-	-	-	53 551	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2022г.	53 551	-	-	-	-	-	-	53 551	-
	5312	за 2021г.	60 000	-	-	6 449	-	-	-	53 551	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	53 551	-	-	-	-	-	-	53 551	-
	5310	за 2021г.	60 000	-	-	6 449	-	-	-	53 551	-

3.6. Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.7. Материально – производственные запасы.

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

тыс,руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 743 740	-	1 743 740	4 738 876	2 299 633	-	-	X	4 182 983	-	4 182 983
	5420	за 2021г.	167 339	-	167 339	2 038 236	461 835	-	-	X	1 743 740	-	1 743 740
в том числе: Затраты по проекту долевого строительства	5407	за 2022г.	1 145 603	-	1 145 603	2 689 394	6 273	-	-	-	3 828 724	-	3 828 724
	5427	за 2021г.	141 406	-	141 406	1 006 296	2 099	-	-	-	1 145 603	-	1 145 603
Авансы и предоплата по подрядчикам по проекту долевого строительства	5408	за 2022г.	598 137	-	598 137	2 049 482	2 293 360	-	-	-	354 259	-	354 259
	5428	за 2021г.	25 933	-	25 933	1 031 940	459 736	-	-	-	598 137	-	598 137

По нашему профессиональному мнению чистая стоимость продажи объекта незавершенного строительства равна предполагаемой сумме продажи инвестиционного объекта, которая составляет 7 436 565,00 тыс руб., что превышает фактические затраты на строительство, и рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч. 76.08.1 + 76.08.2) – ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства

3 828 724,00 тыс. руб. – 7 436 565,00 тыс. руб. = (3 607 841,00) тыс. руб.

Таким образом, застройщик оценивает объекты незавершенного строительства на отчетную дату по фактической себестоимости согласно п.29 ФСБУ 5/2019, в связи с этим Резерв под обесценение не создается.

3.8. Запасы в залоге:

Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2022 года – отсутствуют.

3.9. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса, в сумме 9 586 тыс.руб., отражена дебиторская задолженность:

4. Дебиторская и кредиторская задолженность
4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс.руб.

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 долгосрочную 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 2022г.	3 453	-	5 687	-	-	-	-	-	-	-	9 140	-
	5521	за 2021г.	293	-	3 160	-	-	-	-	-	-	-	3 453	-
в том числе: Проценты к получению	5505	за 2022г.	3 453	-	5 687	-	-	-	-	-	X	X	9 140	-
	5525	за 2021г.	293	-	3 160	-	-	-	-	-	X	X	3 453	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	914	-	4 141	-	(4 609)	-	-	-	-	-	446	-
	5530	за 2021г.	1	-	1 391	-	(478)	-	-	-	-	-	914	-
в том числе: Авансы выданные	5512	за 2022г.	914	-	4 141	-	(4 609)	-	-	-	-	-	446	-
	5532	за 2021г.	1	-	1 391	-	(478)	-	-	-	-	-	914	-
Итого	5500	за 2022г.	4 367	-	9 828	-	(4 609)	-	-	X	-	-	9 586	-
	5520	за 2021г.	294	-	4 551	-	(478)	-	-	X	-	-	4 367	-

3.10. По строкам 1410 «Заемные средства» и 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена задолженность в сумме 4 233 972 тыс. руб., из них:

5. Кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 785 551	2 258 136	173 770	-	-	-	-	-	4 217 457
	5571	за 2021г.	215 712	1 505 289	64 850	-	-	-	-	-	1 785 551
в том числе:											
Кредиты (включая проценты)	5552	за 2022г.	1 748 889	2 250 287	169 827	-	-	-	-	-	4 169 003
	5572	за 2021г.	186 561	1 499 206	63 122	-	-	-	-	-	1 748 889
Займы (включая проценты)	5553	за 2022г.	36 662	7 849	3 943	-	-	-	-	-	48 454
	5573	за 2021г.	28 851	6 083	1 728	-	-	-	-	-	36 662
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	8 756	17 003	-	(9 244)	-	-	-	-	16 515
	5580	за 2021г.	6 997	8 749	-	(6 090)	-	-	-	-	8 756
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	7 089	9 053	-	(93)	-	-	-	-	16 049
	5581	за 2021г.	720	6 369	-	-	-	-	-	-	7 089
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	187	1 622	-	(1 694)	-	-	-	-	115
	5583	за 2021г.	6 277	-	-	(6 090)	-	-	-	-	187
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	5567	за 2022г.	1 480	6 328	-	(7 457)	-	-	X	X	351
	5587	за 2021г.	-	2 380	-	(900)	-	-	X	X	1 480
Итого	5550	за 2022г.	1 794 307	2 275 139	173 770	(9 244)	-	X	-	-	4 233 972
	5570	за 2021г.	222 709	1 514 038	64 850	(6 090)	-	X	-	-	1 794 307

3.11. По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике, в сумме 408 тыс. руб.:

6. Оценочные обязательства

тыс.руб

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 894	600	(3 085)	-	408
в том числе: Резерв по отпускам	5701	2 894	600	(3 085)	-	408

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022 года не создается.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 года не создается.

3.12. По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены в сумме 13 803 тыс.руб.:

Прочие обязательства	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
задолженность перед контрагентами, договоры с которыми заключены во исполнение проекта долевого строительства в г. Москва, тер. ТПУ «Пятницкое шоссе», з/у 2, в том числе:	13 803	6 816
- расчеты с подрядчиками, связанные с проектом долевого строительства	13 803	6 816

3.13. Обеспечения обязательств

Средства по договорам долевого участия на расчетный счет не поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008.

В качестве обеспечения своих обязательств по кредитным договорам №90-090/КЛ-20 от 25.09.2020 и №90-185/КЛ-20 от 25.09.2020 в пользу АО «БАНК ДОМ.РФ» заложено право аренды земельного участка по договору об ипотеке №403/090-20 от 26.10.2020 стоимость заложенного имущества оценена в сумме 72 500 тыс.руб.

тыс.руб

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные – всего	5800	1 630 599	815 085	-
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	1 630 599	815 085	-
Выданные - всего	5810	72 500	72 500	72 500
в том числе:				
Договор об Ипотеке (залоге) имущества банку	5811	72 500	72 500	72 500

3.14. По строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.

Прочие доходы	Сумма дохода	
	2022 год	2021 год
Компенсация расходов ресурсоснабжения	3 306	-
ИТОГО	3 306	-

тыс.руб.

Прочие расходы	Сумма расхода	
	2022 год	2021 год
Компенсация расходов ресурсоснабжения	3 306	
Расходы на услуги банков	125	1 295
Юридические услуги	318	-
Пени по хозяйственным договорам	13	578
ИТОГО	3 762	1 873

3.15. В отчете о финансовых результатах не отражены доходы и расходы от деятельности по проекту долевого строительства, так как доходы и расходы застройщика будут признаваться в момент выведения финансового результата в соответствии с учетной политикой Общества.

3.16. Состав денежных средств и денежных эквивалентов

тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	2022 год	2021 год
Средства на счетах в рублях	38	38
ИТОГО	38	38

3.17. В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:

Строка ДДС	Наименования показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2022 год	2021 год
4121 «Платежи»	Оплата поставщикам за услуги	5 321	4 627
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	6 627	268 308
	отчисление НДФЛ	994	43 867
	отчисления во внебюджетные фонды	1 766	64 103
4125 «Связанные с исполнением проекта долевого строительства»	госпошлина	553	-
	Аренда земли	44 159	44 159
	оплата подрядчикам	2 193 176	1 006 544
	оплата техническому заказчику	-	77 808
4129 «Прочие платежи»	услуги банка	126	1 295
	прочие платежи	5 413	997
4310 «Поступления»	Получение кредитов и займов	2 258 135	1 505 290

Платежи, оплаченные поставщикам и подрядчикам по деятельности, необлагаемой НДС, в ОДДС показаны с суммами НДС. К такой деятельности относятся, в том числе услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ (пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ). В ОДДС выделяются только те суммы НДС, которые Общество предъявляет к вычету согласно гл. 21 НК РФ.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51

3.18. Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что бизнес Общества связан с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне

контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/ п	Общество	Доля и сумма участия		Доля и сумма участия	
		2022		2021	
		Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)	Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)
1	ООО УК "ГК "МИЦ"	100%	1 000 000	100%	1 000 000

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО УК "ГК "МИЦ"	Участник
2	ООО МИЦ "СИТИ-БЕТА"	контролируется одной группой лиц
3	ООО МИЦ "СИТИ-ГАММА"	контролируется одной группой лиц
4	ООО МИЦ "Сити-дельта"	контролируется одной группой лиц

5	ООО "СЗ "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ"	контролируется одной группой лиц
6	ООО ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
7	ООО МИЦ "СИТИ-СИГМА"	контролируется одной группой лиц
8	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-МИЦ"	контролируется одной группой лиц
9	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАВЕЛЕЦКАЯ"	контролируется одной группой лиц
10	ООО МИЦ "СИТИ-АЛЬФА"	контролируется одной группой лиц
11	ООО "МИЦ-ЛОГИСТИК"	контролируется одной группой лиц
12	ООО "МИЦ-СИТИ"	контролируется одной группой лиц
13	ООО "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
14	ООО "КЕДР"	контролируется одной группой лиц
15	Рябинский Андрей Михайлович	Лица, осуществляющие контроль

4.3. Основной управленческий персонал:

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Третьяков Владимир Александрович
2	Заместитель генерального директора по строительству и проектированию	Обуханич Даромир Ростиславич

4.4. В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс.руб., в т.ч.НДС	
			2022г.	2021г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	4 368	3 755
		Получение займов	5 700	-
		Проценты по займам полученным	104	-
		Возврат займа	-	6 449
		Проценты по займам выданным	5 686	3 161
2	Другие связанные стороны	Получение займов	6 149	6 083
		Проценты по займам полученным	4 263	1 727
		Получение услуг (работ)	13 760	9 160
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	7 332	209 648

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс.руб., в т.ч. НДС			
			2022г.		2021г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	-	6 023	-	3 455
		Получение займов	-	5 700	-	-
		Проценты по займам полученным	-	104	-	-

		Выданные займы	53 551	-	53 551	-
		Проценты по займам	9 140	-	3 454	-
2	Другие связанные стороны	Получение займов	-	36 386	-	34 237
		Проценты по займам	-	6 263	-	2 425
		Получение услуг (работ)	-	23 640	-	9 880
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	-	-	-	-

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На момент выпуска данной бухгалтерской (финансовой) отчетности вооруженными силами Российской Федерации осуществляется военная специальная операция на территории Украины.

В связи с указанной спецоперацией ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

На момент выпуска данной финансовой отчетности карантинные меры в связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) были сняты, в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества. Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества.

22.08.2019 ООО УК «ГК «МИЦ» была приобретена 100% доля в уставном капитале Общества. Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»:

- по состоянию на 31.12.2020 составили (1 548 тыс. руб.);
- по состоянию на 31.12.2021 составили (1 548 тыс. руб.);
- по состоянию на 31.12.2022 составили (1 428 тыс. руб.).

Не смотря на то, что чистые активы Общества составляют отрицательную величину в течение нескольких отчетных периодов, Общество не рассматривает наличие отрицательных чистых активов как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Данные показатели связаны со спецификой деятельности и ведения учета, т.к. в соответствии с учетной политикой финансовый результат в виде экономии заказчика-застройщика формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства гостиничного комплекса с апартаментами) в целом.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Подтверждение намерений:

- финансирование предпроектных/проектных и иных затрат для осуществления проекта долевого строительства Гостиничного комплекса со стороны банка АО «Банк ДОМ.РФ» стабильное и в необходимом объеме;
- все договоры с контрагентами заключены в рублях;
- у Общества отсутствует просрочка оплаты по своим обязательствам с контрагентами;
- налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;
- Обществом получено Разрешение на строительство от 04.03.2021, срок действия разрешения 04.12.2023г. По состоянию на 31.12.2022г. степень готовности объекта составила около 86% - выполняются работы по устройству железобетонных несущих конструкций 11 этажа, что соответствует плановому графику строительства объекта «гостиничный комплекс». Проектом предусмотрено строительство 27-ми этажного с подвальным этажом гостиничного комплекса с апартаментами и встроенными помещениями коммерческого общественного назначения на 1 этаже. Общая площадь здания – 41 903,66 кв.м., общая площадь апартаментов – 30 999,15 кв.м. (1 152 апартаментов).

Планируемый срок получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2023 год. Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 30.06.2024 г.

Общество предполагает получить прибыль от реализации данного проекта – не позднее 2024 г.

Таким образом, Общество не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство Общества полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

7. РИСКИ ФИНАНСОВЫЕ (КРЕДИТНЫЕ) , ПРАВОВЫЕ , РЕГИОНАЛЬНЫЕ

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом. Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Генеральный директор
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"

Третьяков В.А.

13.01.2023г.