

**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    | Изменения за период      |                                                 |           |                          |                                                 | На конец периода         |                         |                  |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
|                               |      |           | На начало года           |                                                 | Поступило | Выбыло                   |                                                 | Переоценка               |                         | на конец периода |
|                               |      |           | 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 2022г. | -                        | -                                               | -         | -                        | -                                               | -                        | -                       | -                |
| в том числе:                  | 5110 | за 2021г. | -                        | -                                               | -         | -                        | -                                               | -                        | -                       | -                |
|                               | 5101 | за 2022г. | -                        | -                                               | -         | -                        | -                                               | -                        | -                       | -                |
|                               | 5111 | за 2021г. | -                        | -                                               | -         | -                        | -                                               | -                        | -                       | -                |

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

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                   | 5120 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5121 | -                     | -                     | -                     |

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 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                   |                                       | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы за период |
|                         |      |           |                          |                                       |           | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |                          |                                                 |
| НИОКР - всего           | 5140 | за 2022г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -                                               |
|                         | 5150 | за 2021г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -                                               |
|                         | 5141 | за 2022г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -                                               |
|                         | 5151 | за 2021г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                        | -                                               |
| в том числе:            |      |           |                          |                                       |           |                          |                                       |                          |                                                 |

### 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 2022г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5170 | за 2021г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5161 | за 2022г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5171 | за 2021г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2022г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5190 | за 2021г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
| в том числе:                                                          | 5181 | за 2022г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |
|                                                                       | 5191 | за 2021г. | -              | -                   | -                                                      | -                                                           | -                |



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 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 | Поступило           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | начислено амортизации | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2022г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
|                                                                                 | 5210 | за 2021г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
| в том числе:                                                                    | 5201 | за 2022г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
|                                                                                 | 5211 | за 2021г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего              | 5220 | за 2022г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
|                                                                                 | 5230 | за 2021г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
| в том числе:                                                                    | 5221 | за 2022г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |
|                                                                                 | 5231 | за 2021г. | -                        | -                       | -                   | -                        | -                       | -                     | -                        | -                       |

## 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<br>в том числе: | 5240 | за 2022г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                                    | 5250 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                                    | 5241 | за 2022г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |
|                                                                                                                                    | 5251 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -                                                                   | -                |

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

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

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя                                                                                                     | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 5280 | -                     | -                     | -                     |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5281 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе                                                                | 5282 | -                     | -                     | -                     |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом                                                               | 5283 | 1 251                 | 1 549                 | 1 549                 |
| 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 | -                     | -                     | -                     |
|                                                                                                                             | 5287 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя     | Код  | Период    | На начало года           |                           | Изменения за период |                          |                           |                                                                                   |                                                     | На конец периода         |                           |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                             |      |           | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило           | выбыло (погашено)        |                           | начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
|                             |      |           |                          |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
| Долгосрочные - всего        | 5301 | за 2022г. | 2 243 379                | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |
|                             | 5311 | за 2021г. | 1 000                    | -                         | 2 243 379           | 1 000                    | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |
| в том числе:                |      |           |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
| Акции и вклады              | 5302 | за 2022г. | 2 243 379                | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |
|                             | 5312 | за 2021г. | 1 000                    | -                         | 2 243 379           | 1 000                    | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |
| Краткосрочные - всего       | 5305 | за 2022г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5315 | за 2021г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | -                        | -                         |
| в том числе:                |      |           |                          |                           |                     |                          |                           |                                                                                   |                                                     |                          |                           |
|                             | 5306 | за 2022г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | -                        | -                         |
|                             | 5316 | за 2021г. | -                        | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | -                        | -                         |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2022г. | 2 243 379                | -                         | -                   | -                        | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |
|                             | 5310 | за 2021г. | 1 000                    | -                         | 2 243 379           | 1 000                    | -                         | -                                                                                 | -                                                   | 2 243 379                | -                         |

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя                                               | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего                     | 5320 | 609 843               | -                     | -                     |
| в том числе:                                                          |      |                       |                       |                       |
| Залог доли в УК ООО "Румянцев"                                        | 5321 | 609 843               | -                     | -                     |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5325 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                                          |      |                       |                       |                       |
| Иное использование финансовых вложений                                | 5329 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель Лунева Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

# 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                                                                                        | Код  | Период    | На начало года |                                         | Изменения за период   |                |                               |                               |                                           | На конец периода |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                |      |           | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость   | величина резерва под снижение стоимости |
| Запасы - всего                                                                                                 | 5400 | за 2022г. | 81 169         | -                                       | 108 386               | (15 513)       | -                             | -                             | X                                         | 174 042          | -                                       |
|                                                                                                                | 5420 | за 2021г. | -              | -                                       | 81 169                | -              | -                             | -                             | X                                         | 81 169           | -                                       |
| в том числе:                                                                                                   |      |           |                |                                         |                       |                |                               |                               |                                           |                  |                                         |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности                                                                 | 5401 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5421 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Готовая продукция                                                                                              | 5402 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5422 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Товары для перепродажи                                                                                         | 5403 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5423 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Товары и готовая продукция отгруженные                                                                         | 5404 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5424 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Затраты в незавершенном производстве                                                                           | 5405 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5425 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Прочие запасы и затраты                                                                                        | 5406 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5426 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов») | 5407 | за 2022г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
|                                                                                                                | 5427 | за 2021г. | -              | -                                       | -                     | -              | -                             | -                             | -                                         | -                | -                                       |
| Капитальные вложения в незавершенное строительство жилого комплекса                                            | 5408 | за 2022г. | 3 599          | -                                       | 108 386               | -              | -                             | -                             | -                                         | 111 985          | -                                       |
|                                                                                                                | 5428 | за 2021г. | -              | -                                       | 3 599                 | -              | -                             | -                             | -                                         | 3 599            | -                                       |
| Право пользования активом(арендованные зу)                                                                     | 5409 | за 2022г. | 77 570         | -                                       | -                     | (15 513)       | -                             | -                             | -                                         | 62 057           | -                                       |
|                                                                                                                | 5429 | за 2021г. | -              | -                                       | 77 570                | -              | -                             | -                             | -                                         | 77 570           | -                                       |

## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

| Наименование показателя                         | Код  | Период    | На начало года                |                                         | Изменения за период                                                   |                                                  |           |                                  |                        |   | На конец периода                                    |                                                     |
|-------------------------------------------------|------|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|---|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                 |      |           | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление                                                           |                                                  |           |                                  | выбыло                 |   | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность |
|                                                 |      |           |                               |                                         | 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. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5521 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5502 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5522 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5503 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5523 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5504 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5524 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5505 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | X | X                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5525 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | X | X                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5510 | за 2022г. | 40 702                        | -                                       | 269 893                                                               | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | 310 595                                             |
|                                                 | 5530 | за 2021г. | -                             | -                                       | 40 702                                                                | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | 40 702                                              |
|                                                 | 5511 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5531 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5512 | за 2022г. | 40 702                        | -                                       | 187 354                                                               | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | 228 056                                             |
|                                                 | 5532 | за 2021г. | -                             | -                                       | 40 702                                                                | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | 40 702                                              |
| Прочая                                          | 5513 | за 2022г. | -                             | -                                       | 82 539                                                                | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | 82 539                                              |
|                                                 | 5533 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | - | -                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5514 | за 2022г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | X | X                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5534 | за 2021г. | -                             | -                                       | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                      | X | X                                                   | -                                                   |
|                                                 | 5500 | за 2022г. | 40 702                        | -                                       | 269 893                                                               | -                                                | -         | -                                | X                      | X | X                                                   | 310 595                                             |
|                                                 | 5520 | за 2021г. | -                             | -                                       | 40 702                                                                | -                                                | -         | -                                | X                      | X | X                                                   | 40 702                                              |
|                                                 |      |           |                               |                                         |                                                                       |                                                  |           |                                  |                        |   |                                                     |                                                     |
|                                                 |      |           |                               |                                         |                                                                       |                                                  |           |                                  |                        |   |                                                     |                                                     |

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя                                                      | Код  | 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 | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего                                                                        | 5540 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
| в том числе:                                                                 |      |                               |                      |                               |                      |                               |                      |                               |                      |
| расчеты с покупателями и заказчиками                                         | 5541 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
| прочая                                                                       | 5543 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |
|                                                                              | 5544 | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    | -                             | -                    |

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя                         | Код  | Период    | Остаток на начало года | Изменения за период                                                   |                                                  |           |                                  |                                       |                                                     | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | 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 долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность |                                                     |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2022г. | 2 420 529              | 529 073                                                               | 23 910                                           | (13 855)  | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 2 959 657                |
|                                                 | 5571 | за 2021г. | 2 182                  | 2 417 033                                                             | 3 689                                            | (2 375)   | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 2 420 529                |
|                                                 | 5552 | за 2022г. | 2 177 259              | 321 490                                                               | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 2 498 749                |
|                                                 | 5572 | за 2021г. | -                      | 2 177 259                                                             | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 2 177 259                |
|                                                 | 5553 | за 2022г. | 176 539                | 207 583                                                               | 23 910                                           | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 408 032                  |
|                                                 | 5573 | за 2021г. | 2 182                  | 173 043                                                               | 3 689                                            | (2 375)   | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 176 539                  |
| в том числе:                                    | 5554 | за 2022г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5574 | за 2021г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
| Долгосрочное обязательство по аренде            | 5555 | за 2022г. | 66 731                 | -                                                                     | -                                                | (13 855)  | -                                | -                                     | X                                                   | X                                                   | 52 876                   |
|                                                 | 5575 | за 2021г. | -                      | 66 731                                                                | -                                                | -         | -                                | -                                     | X                                                   | X                                                   | 66 731                   |
|                                                 | 5560 | за 2022г. | 124 779                | 64 418                                                                | 264 931                                          | (264 131) | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 189 997                  |
|                                                 | 5580 | за 2021г. | 1 834                  | 121 318                                                               | 101 784                                          | (100 157) | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 124 779                  |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками           | 5561 | за 2022г. | 3 895                  | 38 967                                                                | -                                                | (2)       | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 42 860                   |
|                                                 | 5581 | за 2021г. | 1 834                  | 3 178                                                                 | -                                                | (1 117)   | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 3 895                    |
|                                                 | 5562 | за 2022г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5582 | за 2021г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
| расчеты по налогам и взносам                    | 5563 | за 2022г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5583 | за 2021г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5564 | за 2022г. | 2 744                  | -                                                                     | 264 931                                          | (264 129) | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 3 546                    |
|                                                 | 5584 | за 2021г. | -                      | -                                                                     | 101 784                                          | (99 040)  | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 2 744                    |
| займы                                           | 5565 | за 2022г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5585 | за 2021г. | -                      | -                                                                     | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | -                        |
|                                                 | 5566 | за 2022г. | 107 300                | 24 097                                                                | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 131 397                  |
|                                                 | 5586 | за 2021г. | -                      | 107 300                                                               | -                                                | -         | -                                | -                                     | -                                                   | -                                                   | 107 300                  |
| прочая                                          | 5567 | за 2022г. | 10 840                 | 1 354                                                                 | -                                                | -         | -                                | -                                     | X                                                   | X                                                   | 12 194                   |
|                                                 | 5587 | за 2021г. | -                      | 10 840                                                                | -                                                | -         | -                                | -                                     | X                                                   | X                                                   | 10 840                   |
| Долгосрочное обязательство по аренде            | 5550 | за 2022г. | 2 545 308              | 593 491                                                               | 288 841                                          | (277 986) | -                                | X                                     | X                                                   | X                                                   | 3 149 654                |
|                                                 | 5570 | за 2021г. | 4 016                  | 2 538 351                                                             | 105 473                                          | (102 532) | -                                | X                                     | X                                                   | X                                                   | 2 545 308                |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя               | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                                 | 5590 |                       |                       |                       |
| в том числе:                          |      |                       |                       |                       |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 |                       |                       |                       |
| расчеты с покупателями и заказчиками  | 5592 |                       |                       |                       |
| прочая задолженность                  | 5593 |                       |                       |                       |
|                                       | 5594 |                       |                       |                       |



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

| Наименование показателя                                                                   | Код  | за 2022г. | за 2021г. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты                                                                      | 5610 | -         | -         |
| Расходы на оплату труда                                                                   | 5620 | -         | -         |
| Отчисления на социальные нужды                                                            | 5630 | -         | -         |
| Амортизация                                                                               | 5640 | -         | -         |
| Прочие затраты                                                                            | 5650 | 109 813   | 5 614     |
| Итого по элементам                                                                        | 5660 | 109 813   | 5 614     |
| Фактическая себестоимость проданных товаров                                               | 5665 | -         | -         |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.    | 5670 | (108 386) | (3 599)   |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | -         | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                               | 5600 | 1 427     | 2 015     |

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



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя         | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | -                      | -        | -        | -                            | -                        |
| в том числе:                    | 5701 | -                      | -        | -        | -                            | -                        |



Руководитель \_\_\_\_\_  
Лунева Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

# 8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя         | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего              | 5800 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                    |      |                       |                       |                       |
| Выданные - всего                | 5801 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                    |      |                       |                       |                       |
| Залог доли в УК ООО "Румянцево" | 5810 | 809 843               | 665 547               | -                     |
| Залог прав на залоговый счет    | 5811 | 609 843               | 609 843               | -                     |
|                                 | 5812 | 200 000               | 55 704                | -                     |



Руководитель  
 Лунова Алла Леонидовна  
 (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

| Наименование показателя            | Код  | за 2022г.      |                 | за 2021г.         |
|------------------------------------|------|----------------|-----------------|-------------------|
| Получено бюджетных средств - всего | 5900 |                |                 |                   |
| в том числе:                       |      |                |                 |                   |
| на текущие расходы                 | 5901 |                |                 |                   |
| на вложения во внеоборотные активы | 5905 |                |                 |                   |
| Бюджетные кредиты - всего          |      | На начало года | Получено за год | Возвращено за год |
|                                    | 5910 |                |                 | На конец года     |
|                                    | 5920 |                |                 |                   |
|                                    | 5911 |                |                 |                   |
| в том числе:                       | 5921 |                |                 |                   |
|                                    |      |                |                 |                   |



Руководитель Лунова Алла Леонидовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

## **Пояснения** **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах** **ООО «Специализированный застройщик Румянцево Град» за 2022 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Румянцево Град» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **1. Общие сведения**

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Румянцево Град» (далее – Общество). ООО «СЗ Румянцево Град» ИНН 7707435312, КПП 770701001

Решением Единственного участника ООО «О-ГОРОД» от 17.02.2023г. было принято решение о переименовании Общества в ООО «Специализированный застройщик Румянцево Град». Смена наименования зарегистрирована 28.02.2023г. в МИ ФНС №46 по г.Москве.

Юридический адрес: Москва г., Краснопролетарская ул., дом 2/4, стр.13, комната 3,этаж 5.

Основной вид деятельности организации: Строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 1 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Единоличным исполнительным органом ООО «О-Город» является Генеральный директор Лунева Алла Леонидовна.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

### **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

## **2.1 Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2022 года**

С 01.01.2022 г. введены Федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н);

Переход на применение ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно по состоянию на 01.01.2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 15 ПБУ 1/2008), с единовременной корректировкой балансовой стоимости объектов основных средств на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Последствия изменения учетной политики арендодателя в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ретроспективно, т.е. как если бы этот стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни.

Общество арендатор не применяет ретроспективный пересчет. Вместо этого по каждому договору единовременно признает на 01.01.2022 года (в межотчетный период) право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2020 год и 2021 год не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

- 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н.

Изменения в учетной политике повлияли на показатели отчетности за 2022 год.

## **2.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения)

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

### **2.3 Основные средства и капитальные вложения**

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия определенные ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания основные средства также оцениваются по первоначальной стоимости переоценка не производится.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, с 01.01.2022г. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, стоимостью не более 100 000 рублей, в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в составе материально-производственных запасов, стоимостью 100 000 рублей и более – в составе основных средств.

В бухгалтерском балансе основные средства (капитальные вложения) отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

## 2.4 Запасы

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.

К бухгалтерскому в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- 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);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Активы связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов подлежащих передаче инвесторам является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений в оборотные активы, связанных со строительством осуществляется:

- **Заказчиком** в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);
- **Застройщиком** в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а так же иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;
- **Инвестором** до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования, входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки, предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с

- последующем включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, списании, отгрузке товаров, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

## **2.5 Незавершенное производство**

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

## **2.6 Финансовые вложения**

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- Инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- Займы, предоставленные другим организациям.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам. В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости, финансовые вложения по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## **2.7 Займы и кредиты**

Проценты по кредитам и займам, полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

## **2.8 Отложенные налоги**

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме

исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

## **2.9 Выручка, прочие доходы**

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

## **2.10 Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

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

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- 1) расходы по обычным видам деятельности;
- 2) прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности - расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами

также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

При формировании расходов по обычным видам деятельности Общество группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

К расходам основного производства (счет 20 «Основное производство») Общества, относятся затраты, непосредственно связанные с производством по основным видам деятельности. Информация о затратах производства, продукция (работы, услуги) обобщается на счете 20 «Основное производство». Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам счет (26 «Общехозяйственные расходы») Общества относятся расходы для нужд управления не связанные непосредственно с производственным процессом. Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», без распределения на 20 счет, непосредственно на счет 90 «Продажи».

К расходам на продажу (счет 44 «Коммерческие расходы») относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ, услуг, в частности:

- вознаграждения, уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на оплату труда;

- расходы на рекламу;
- расходы на аренду;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Указанный счет может иметь остаток на конец месяца.

## 2.11 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

## 2.12 Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяется ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- 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 300 000 руб. (в т.ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- 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.

Срок аренды - это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования должен соответствовать сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком подлежит амортизации, т.к. установлен срок аренды.

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем. Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует ставку привлечения им дополнительных заемных средств (п. 26 МСФО (IFRS) 16).

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Ставка дисконтирования рассчитывается на дату заключения договора аренды, подлежит пересчету только в случае изменения срока аренды и (или) изменения оценки опциона на покупку базового актива (п. 41 МСФО (IFRS) 16).

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

### **3. Порядок составления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ Румчнцево Град» за 2022 год сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется на основании Положения по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета ООО «СЗ Румчнцево Град».

### **4. Уровень существенности показателей отдельных строк бухгалтерской отчетности**

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%.

Под итогом соответствующих данных понимается:

В форме «Бухгалтерский баланс» - валюта баланса;

В форме «Отчет о финансовых результатах» - сумма доходов и сумма расходов;

В форме «Отчет о движении денежных средств» - общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Существенные показатели подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности общества.

## **5. Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности**

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы раскрываются развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, организация начисляет резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

В Приложении №2 к Бухгалтерской отчетности, в таблице 2.4 «Иное использование основных средств» отражена аренда офиса по адресу Москва г., Краснопролетарская ул., дом 2/4, стр.13, комната 3, этаж 5 в размере годовой арендной платы.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);

более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

По состоянию на 31.12.2022г. строка 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса составляет 7 тыс.руб., в т.ч. 5 тыс.руб.- право использования программ для ЭВМ, 1 тыс.руб. – абонентское обслуживание программ для ЭВМ., услуги по изготовлению квалифицированного (базового) сертификата ЭП - 1 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. строка 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса составляет 7 тыс.руб., в т.ч. 5 тыс.руб.- право использования программ для ЭВМ, 1 тыс.руб. – абонентское обслуживание программ для ЭВМ., услуги по изготовлению квалифицированного (базового) сертификата ЭП - 1 тыс.руб.

## **6. Порядок применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»**

Учет расчетов по налогу на прибыль производится в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. №114н.

Информация о постоянных и временных разниах 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 разниаы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. (п.3 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. (п.22 ПБУ 18/02).

## **7. Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2022 год**

В 2022 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).

В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды» внесены корректировки в строки 1150 и 1180 раздела I, строку 1210 раздела II, строку 1370 раздела III, строки 1420 и 1450 раздела IV бухгалтерского баланса для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021гг. Результаты корректировки представлены в таблице:

| Раздел Бухгалтерского баланса             | Строка табличных Пояснений                     | На 31.12.2021 | Изменения | На 31.12.2021 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------|
| Раздел 1<br>«Внеоборотные активы»         | 1180<br>«Отложенные налоговые активы»          | 24 161        | 19 928    | 44 089        |
| Раздел II<br>«Оборотные активы»           | 1210<br>«Запасы»                               | 3 599         | 77 570    | 81 169        |
| Раздел IV<br>«Долгосрочные обязательства» | 1420<br>«Отложенные налоговые обязательства»   | -             | 19 927    | 19 927        |
| Раздел IV<br>«Долгосрочные обязательства» | 1450<br>«Долгосрочное обязательство по аренде» | -             | 66 731    | 66 731        |

|                                            |                                                 |   |        |        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|--------|--------|
| Раздел IV<br>«Краткосрочные обязательства» | 1550<br>«Краткосрочное обязательство по аренде» | - | 10 840 | 10 840 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|--------|--------|

## 8. Раскрытие существенных показателей Общества за 2022 год

### Основные средства за балансом.

Обществом заключены договоры аренды помещений.

Сроки аренды не превышают 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

**Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб.):**

| Наименование                                                    | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | Расходы на аренду в 2022 году (сумма годовой арендной платы) | Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год) |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Аренда нежилых помещений                                        | 1 251         | 1 549         | 1 251                                                        | 1 401                                                    |
| <b>ИТОГО Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды</b> | <b>1 251</b>  | <b>1 549</b>  | <b>1 251</b>                                                 | <b>1 401</b>                                             |

Полученное в аренду имущество не отвечает критериям ППА в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств, полученных в аренду, представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 2.4. «Иное использование основных средств».

На конец 2022г. у Общества нет объектов основных средств, переданных в аренду.

### Внеоборотные активы

В составе внеоборотных активов отражены отложенные налоговые активы на 31.12.2021г. в сумме 44 089 тыс.руб. с учетом корректировки, произведенной в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", на 31.12.2022г. в сумме 99 439 тыс.руб.

### **Финансовые вложения**

Структура и движение финансовых вложений, строка 1170 Бухгалтерского баланса, отражены в Пояснение №3 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2022г. финансовые вложения общества в виде вклада в уставный капитал ООО «РУМЯНЦЕВО» составляют 2 243 379 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. финансовые вложения общества в виде вклада в уставный капитал ООО «РУМЯНЦЕВО» составляют 2 243 379 тыс.руб.

### **Запасы**

По состоянию на 31.12.2022г. в составе запасов отражены капитальные вложения в незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Румянцево, осуществляемого в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ на сумму 111 985 тыс.руб.

В составе запасов на 31.12.2022г. отражена остаточная стоимость арендованного имущества (земельные участки) учитываемого с соответствии с ФСБУ 25/2018 в сумме 62 057 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. в составе запасов отражены капитальные вложения в незавершенное строительство жилого комплекса, осуществляемого в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ на сумму 3 599 тыс.руб.

В составе запасов на 31.12.2021г. отражена остаточная стоимость арендованного имущества (земельные участки) учитываемого с соответствии с ФСБУ 25/2018 в сумме 77 571 тыс.руб.

Структура и движение запасов строка 1210 Бухгалтерского баланса отражены в Пояснение №4 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

**Запасы, полученные по договору аренды, числящиеся на балансе в виде права пользования активом (тыс. руб):**

| Наименование      | ППА<br>31.12.2022 | ППА<br>31.12.2021 | Арендные<br>обязательства | Проценты по<br>аренде |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Земельные участки | 62 057            | 77 570            | 95 651                    | 14 639                |
| ИТОГО             | 62 057            | 77 570            | 95 651                    | 14 639                |

Процентная ставка для определения ППА рассчитана на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекло или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

### **Денежные средства**

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

В составе показателя строки 1250 «Денежные средства» Бухгалтерского баланса отражены денежные средства, находящиеся на расчетных и кассовых счетах по состоянию на 31.12.2022г. в сумме 2 324 тыс. руб., на 31.12.2021г. в сумме 63 701 тыс. руб.

Денежными эквивалентами признаются денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок не более трех месяцев.

Информация о наличии и движении денежных средств отражена в «Отчете о движении денежных средств» в составе годовой отчетности за 2022 год.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011[1]. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

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

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

| <b>Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b> |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Показатель                                                                     | на 31.12.2021г. | на 31.12.2022г. |
| Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)                   | 63 701          | 2 324           |
| Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)                                | 63 701          | 2 324           |
| в том числе:                                                                   |                 |                 |
| Денежные средства                                                              | 63 701          | 2 324           |

#### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности общества (строки 1230 и 1520 Бухгалтерского баланса) за отчетный период представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

#### **Капитал и резервы**

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации и оплачена полностью:

за 2022 год не менялась и составила 100 тыс. руб.,

на 31.12.2021г. составила 100 тыс. рублей.

Добавочный капитал на 31.12.2022 составил 5 000 тыс.руб., на 31.12.2021 составил 5 000тыс.руб.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. составляет убыток 96 645 тыс.руб., на 31.12.2022г. составляет убыток 336 399 тыс.руб.

#### **Кредиты и займы**

Сведения о структуре и движении кредитов и займов (строки 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса) за отчетный период представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности, таблица 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность по кредитам и займам, отраженным в составе долгосрочной кредиторской задолженности (стр.1410) составляет 2 906 781 тыс.руб., в том числе задолженность по кредиту - 2 498 749 тыс.руб., по займам – 380 251 тыс.руб, по процентам по займам к уплате – 27 781 тыс.руб.. Краткосрочная задолженность по оплате процентов по кредиту, отраженная по стр.1510 составляет – 3546 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. задолженность по кредитам и займам, отраженным в составе долгосрочной кредиторской задолженности (стр.1410) составляет 2 353 798 тыс.руб., в том числе задолженность по кредиту - 2 177 259 тыс.руб., по займу – 172 668 тыс.руб, по процентам по займу к уплате – 3 871 тыс.руб.. Краткосрочная задолженность по оплате процентов по кредиту, отраженная по стр.1510 составляет – 2744 тыс.руб.

Сведения о полученных кредитах и займах отражены в таблице:

| Займодавец      | Договор                                    | Ставка         | Срок       |
|-----------------|--------------------------------------------|----------------|------------|
| АО "АЛЬФА-БАНК" | Кредитный договор №03SG9L от 01.07.2021    | Ставка ЦБ + 3% | 30.06.2024 |
| ПАО "ИНГРАД"    | Договор займа №ПАО-ОГ-121219 от 12.12.2019 | 9%             | 31.01.2024 |

#### Обязательства выданные

В обеспечение обязательств Общества по кредитному договору КД № 03SG9L от 01.07.2021 заключенному с банком АО «АЛЬФА-БАНК», подписан договор залога прав по банковскому залоговому счету № 03SGZ001 от 01.07.2021г. Сумма обеспечения на 31.12.2022 составляет 200 000,00 тыс.руб. На 31.12.2021г. сумма обеспечения составляет 55 704,11 тыс.руб.

Кроме того, в обеспечение по кредитному договору КД № 03SG9L от 01.07.2021 заключенному с банком АО «АЛЬФА-БАНК», подписан договор залога доли в уставном капитале № 03SGZ003 от 01.07.2021г. Сумма обеспечения на 31.12.2022 составляет 609 843,36 тыс.руб. На 31.12.2021г. сумма обеспечения составляет 609 843,36 тыс.руб.

#### Раскрытие информации по доходам и расходам общества

| Наименование показателя                                                      | Сумма накопитель<br>но с начала<br>года 2021<br>(тыс. руб.) | Сумма накопитель<br>но с начала<br>года 2020<br>(тыс. руб.) |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС) |                                                             |                                                             |
| Себестоимость продаж                                                         |                                                             |                                                             |
| Валовая прибыль                                                              |                                                             |                                                             |
| Управленческие расходы                                                       | (1 427)                                                     | (2 015)                                                     |
| Прибыль (убыток) от продаж                                                   | (1 427)                                                     | (2 015)                                                     |
| Проценты к получению                                                         | 857                                                         |                                                             |
| Проценты к уплате                                                            | (296 267)                                                   | (105 473)                                                   |
| Прочие доходы, в том числе                                                   | -                                                           | -                                                           |
| Прочие расходы, в том числе                                                  | (2 855)                                                     | (11 165)                                                    |
| Услуги банка                                                                 | (2 855)                                                     | (11 011)                                                    |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                                          | (299 692)                                                   | (118 653)                                                   |
| Текущий налог на прибыль                                                     |                                                             |                                                             |
| отложенный налог на прибыль                                                  | 59 938                                                      | 23 731                                                      |
| Чистая прибыль (убыток)                                                      | (239 754)                                                   | (94 922)                                                    |

#### Налог на прибыль, постоянные и временные разницы

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по

статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежеквартально.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы - по налогу на прибыль отражаются в составе внеоборотных активов, отложенные налоговые обязательства отсутствуют.

Ставка отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2022 год составил (299 692) тыс. руб.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2021 год составил (118 653) тыс. руб.

Условный доход (Отложенный налог на прибыль) за 2022 год составил – 59 938 тыс. руб.

Условный доход (Отложенный налог на прибыль) за 2021 год составил – 23 731 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) за 2022г. составил (239 754) тыс.руб.

Чистая прибыль (убыток) за 2021г. составил (94 922) тыс.руб.

## 9. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

## 10. Информация о связанных сторонах

ООО «О-Город» входит в группу компаний «ИНГРАД».

### Основные связанные стороны (аффилированные лица) и бенефициары

| Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица | Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной                                                                               |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Физические лица</b>                                |                                        |                                                                                                                                                                |
| Лунева Алла Леонидовна                                | РФ                                     | Генеральный директор                                                                                                                                           |
| Авдеев Роман Иванович                                 | РФ                                     | бенефициарный владелец                                                                                                                                         |
| <b>Организации</b>                                    |                                        |                                                                                                                                                                |
| ПАО «ИНГРАД»                                          | ИНН 7702336269                         | Участник, 100% доли в уставном капитале.                                                                                                                       |
| РУМЯНЦЕВО ООО                                         | ИНН 7733554108                         | Аффилированное лицо - юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции |

Информация о связанных сторонах ГК ИНГРАД размещена на сайте

<https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Общество представляет следующую информацию по сделкам между связанными сторонами:

| Связанные стороны | Характер договора | Срок окончательного погашения по договору | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2020 в тыс. руб. | Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2021 в тыс. руб. |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

2021г.

|                           |                                     |                                    |       |         |       |         |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------|---------|-------|---------|
| ООО «Инград Недвижимость» | Агентский договор                   | До полного исполнения обязательств | 1807  | 1559    | 2577  | 789     |
| ООО «Инград Пойнт»        | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 27    | 24      | 49    | 2       |
| ПАО «Инград»              | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | -     | 107 300 | -     | 107 300 |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Аренда ЗУ                           | Не определенный срок               | -     | 3 054   | -     | 3 054   |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Уступка прав требования по договору | До полного исполнения обязательств | -     | 50      | -     | 50      |
| ПАО «Инград»              | Договор займа                       | 12.12.2022                         | 2 000 | 173 040 | 2 375 | 172 668 |

| Связанные стороны | Характер договора | Срок окончательного погашения по договору | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2021 в тыс. руб. | Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2022 в тыс. руб. |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

2022г.

|                           |                                     |                                    |         |         |    |         |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------|---------|----|---------|
| ООО «Инград Недвижимость» | Агентский договор                   | До полного исполнения обязательств | 789     | 1 634   | -  | 2 423   |
| ООО «Инград Пойнт»        | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 2       | 48      | 49 | 1       |
| ПАО «Инград»              | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 107 300 | -       | -  | 107 300 |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Аренда ЗУ                           | Не определенный срок               | -       | 3 054   | -  | 3 054   |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Уступка прав требования по договору | До полного исполнения обязательств | -       | 50      | -  | 50      |
| ПАО «Инград»              | Договор займа                       | 12.12.2023                         | 172 668 | 235 363 | -  | 408 031 |

В отчетном году дивиденды участникам общества не выплачивались.

Вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались.

## 11. Информация по сегментам

Организация в соответствии с п.3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по Сегментам

## **12. Информация по прекращаемой деятельности**

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Прекращенных операций не было.

## **13. Государственная помощь**

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

## **14. События после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

## **15. Прочая информация**

В отношении Общества не ведется судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

## **16. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Финансовые риски Общества подразделяются на рыночные, кредитные, и риски ликвидности.

### **Рыночные риски**

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, курсов иностранных валют, процентных ставок, цен и ценовых индексов.

Валютные риски возникают вследствие неблагоприятного изменения стоимости валюты, применяемой в отношениях с заказчиками, поставщиками, по отношению к той валюте, в которой Обществом производятся финансовые операции.

Процентные риски возможны по причине неблагоприятного изменения процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых показателях Общества.

Инфляционные риски существуют вследствие влияния инфляционных процессов на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

В хозяйственной деятельности Общества возможны ситуации, при которых Общество оказывает услуги, отгружает продукцию на условиях последующей оплаты. В этом случае

возникает временной разрыв между моментом отгрузки продукции (товаров, работ, услуг) заказчику, покупателю до момента их полной оплаты.

В целях минимизации указанного риска Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на то, чтобы деятельность осуществлялась на условиях предварительной оплаты (в том числе, частичной), а также на оптимизацию сроков взаиморасчетов.

Кроме того, Обществом предусмотрено формирование цены на услуги, товары, работы, в котором участвует инфляционная составляющая.

### **Риски ликвидности**

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств.

В целях минимизации указанного риска применяются процедуры бюджетирования, прогнозирования движения денежных средств, составления финансово-производственных планов, позволяющие своевременно выявить недостаток ликвидности и привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы.

Дополнительным инструментом Общества по эффективному управлению ликвидностью может являться использование кредитных линий, открытых в банках-партнерах.

### **Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными финансовыми потерями Общества при неисполнении контрагентами своих обязательств. Данный риск связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью.

Снижение риска неплатежей со стороны покупателей, которые также приводят к проблемам с ликвидностью, достигается применением авансовой формы оплаты.

### **Правовые риски**

Правовые риски Общества обусловлены с возможным принятием нормативно-правовых актов, актов и решений судебных органов, которые могут повлиять на налоговый, валютный режимы работы Общества.

По состоянию на конец года Общество не участвовало в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

### **Страновые и региональные риски**

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, большой волатильности курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При

долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
Румянцево Град»

« 21 » марта 2023г.



*Handwritten signature*

Лунева А.Л.

# **Пояснения**

## **к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

### **ООО «Специализированный застройщик Румянцево Град» за 2022 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Румянцево Град» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **1. Общие сведения**

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Румянцево Град» (далее – Общество). ООО «СЗ Румянцево Град» ИНН 7707435312, КПП 770701001

Решением Единственного участника ООО «О-ГОРОД» от 17.02.2023г. было принято решение о переименовании Общества в ООО «Специализированный застройщик Румянцево Град». Смена наименования зарегистрирована 28.02.2023г. в МИ ФНС №46 по г.Москве.

Юридический адрес: Москва г., Краснопролетарская ул., дом 2/4, стр.13, комната 3,этаж 5.

Основной вид деятельности организации: Строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20.

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 1 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Единоличным исполнительным органом ООО «О-Город» является Генеральный директор Лунева Алла Леонидовна.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

#### **2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

## 2.3 Основные средства и капитальные вложения

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются условия определенные ФСБУ 6/2020 и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания основные средства также оцениваются по первоначальной стоимости переоценка не производится.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Машины и оборудование (кроме офисного);
- Офисное оборудование;
- Транспортные средства;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Многолетние насаждения;
- Другие виды основных средств.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

- Недвижимое имущество;
- Инвестиционная недвижимость;
- Движимое имущество;
- Невозмещаемые неотделимые улучшения в арендованное имущество, не подлежащие учету в составе права пользования активом.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществляется на дату готовности объекта к эксплуатации. При этом объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включаются в состав основных средств на дату готовности, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

Объекты, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, с 01.01.2022г. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в Обществе организуется контроль за их движением.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к ББ и ОФР.

## **2.1 Информация об изменениях в учетной политике, вводимых с 01.01.2022 года**

С 01.01.2022 г. введены Федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н);

Переход на применение ФСБУ 6/2020 осуществляется альтернативно по состоянию на 01.01.2022 года (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 15 ПБУ 1/2008), с единовременной корректировкой балансовой стоимости объектов основных средств на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Последствия изменения учетной политики арендодателя в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ретроспективно, т.е. как если бы этот стандарт применялся с момента возникновения затрагиваемых им фактов хозяйственной жизни.

Общество арендатор не применяет ретроспективный пересчет. Вместо этого по каждому договору единовременно признает на 01.01.2022 года (в межотчетный период) право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2020 год и 2021 год не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

- 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н.

Изменения в учетной политике повлияли на показатели отчетности за 2022 год.

## **2.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения)

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности независимо от стоимости в составе основных средств.

Объекты, предназначенные для передачи в аренду, стоимостью не более 100 000 рублей, в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в составе материально-производственных запасов, стоимостью 100 000 рублей и более – в составе основных средств.

В бухгалтерском балансе основные средства (капитальные вложения) отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

## 2.4 Запасы

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.

К бухгалтерскому в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) принимаются активы:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, 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);
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Активы связанные со строительством, подлежащие передаче инвесторам, дольщикам, покупателям до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, в бухгалтерской (финансовой) отчетности квалифицируются в составе запасов.

К объекту строительства в целях определения единицы калькулирования затрат и формирования финансового результата относятся объекты, ввод в эксплуатацию которых предполагает наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Единицей учета затрат по строительству объектов подлежащих передаче инвесторам является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются, затраты определенные Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004 и предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства.

Учет вложений в оборотные активы, связанных со строительством осуществляется:

- **Заказчиком** в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);
- **Застройщиком** в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а так же иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;
- **Инвестором** до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости. Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией и сводным сметным расчетом стоимости строительства, в том числе:

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования, входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки, предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг inspectирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с

- последующем включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

Запасы оцениваются в учете по фактической себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, списании, отгрузке товаров, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

## **2.5 Незавершенное производство**

Оценка незавершенного производства производится по фактической производственной себестоимости.

## **2.6 Финансовые вложения**

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- Инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- Займы, предоставленные другим организациям.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам. В последующем финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, переоцениваются по рыночной стоимости, финансовые вложения по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## **2.7 Займы и кредиты**

Проценты по кредитам и займам, полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов, включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

## **2.8 Отложенные налоги**

Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме

исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

## **2.9 Выручка, прочие доходы**

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

## **2.10 Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы**

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

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- 1) расходы по обычным видам деятельности;
- 2) прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности - расходы, связанные с изготовлением продукции и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами

также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

При формировании расходов по обычным видам деятельности Общество группирует расходы по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- страховые взносы;
- амортизация;
- прочие затраты.

К расходам основного производства (счет 20 «Основное производство») Общества, относятся затраты, непосредственно связанные с производством по основным видам деятельности. Информация о затратах производства, продукция (работы, услуги) обобщается на счете 20 «Основное производство». Остаток по счету 20 «Основное производство» на конец месяца показывает стоимость незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам счет (26 «Общехозяйственные расходы») Общества относятся расходы для нужд управления не связанные непосредственно с производственным процессом. Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», без распределения на 20 счет, непосредственно на счет 90 «Продажи».

К расходам на продажу (счет 44 «Коммерческие расходы») относятся расходы, связанные с продажей продукции, товаров, работ, услуг, в частности:

- вознаграждения, уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на оплату труда;

- расходы на рекламу;
- расходы на аренду;
- другие аналогичные по назначению расходы.

Указанный счет может иметь остаток на конец месяца.

## 2.11 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);
- более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

## 2.12 Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется Организацией, являющейся стороной договоров аренды, субаренды и иных договоров, по которым имущество предоставляется во временное пользование. Организацией, являющейся стороной договора лизинга применяется ФСБУ 25/2018 вне зависимости от наличия в договоре условия о том, на чем балансе учитывается имущество.

Арендатор не признает предмет аренды в качестве ППА и не признает обязательство по аренде, арендные платежи признаются ежемесячно в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, при выполнении условий, установленных п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, в любом из следующих случаев:

- 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 300 000 руб. (в т.ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- 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.

Срок аренды - это период, который не может быть досрочно прекращен и в течение, которого у арендатора имеется возможность использовать базовый актив, в том числе опциональные периоды аренды, когда организация имеет разумную уверенность в том, что она сможет продлить (либо не прекращать) аренду.

Если в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев отсутствуют какие-либо указания на возможность пролонгации или безусловного перезаключения договора по инициативе арендатора, то по формальным признакам договор должен быть классифицирован как краткосрочная аренда. Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Организация имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, срок аренды квалифицируется как не превышающий срок действия, указанный в договоре.

Если же в действующем договоре аренды, в т.ч. заключенным сроком 11 месяцев присутствуют какие-либо условия, говорящие о возможности пролонгации или перезаключения договора (не только автоматической пролонгации, но и по инициативе арендатора), которые могли бы быть истолкованы как «опцион на продление», то договор может быть классифицирован как долгосрочная аренда.

В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее – ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

ППА оценивается по фактической стоимости. После первоначального признания договора аренды стоимость ППА погашается путем амортизации ежемесячно за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования должен соответствовать сроку аренды, при этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. ППА земельным участком подлежит амортизации, т.к. установлен срок аренды.

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем. Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи необходимо дисконтировать с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, арендатор использует ставку привлечения им дополнительных заемных средств (п. 26 МСФО (IFRS) 16).

Расчет сумм процентных расходов по обязательству определяется при дисконтировании арендных платежей при первоначальной оценке обязательства исходя из планового графика арендных платежей и ставки дисконтирования. После даты начала аренды обязательство по аренде увеличивается на сумму процентов на дату арендного платежа, предусмотренную графиком, и на отчетную дату. Сумма процентов за период начисления должна быть равна сумме процентов, рассчитанных при дисконтировании арендных платежей при последней оценке обязательства.

Ставка дисконтирования рассчитывается на дату заключения договора аренды, подлежит пересчету только в случае изменения срока аренды и (или) изменения оценки опциона на покупку базового актива (п. 41 МСФО (IFRS) 16).

ППА отражается в составе «Основные средства» или «Запасы», в зависимости от классификации по каждому договору аренды.

### **3. Порядок составления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ Румчнцево Град» за 2022 год сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется на основании Положения по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета ООО «СЗ Румчнцево Град».

### **4. Уровень существенности показателей отдельных строк бухгалтерской отчетности**

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%.

Под итогом соответствующих данных понимается:

В форме «Бухгалтерский баланс» - валюта баланса;

В форме «Отчет о финансовых результатах» - сумма доходов и сумма расходов;

В форме «Отчет о движении денежных средств» - общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

Существенные показатели подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности общества.

## **5. Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности**

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы раскрываются развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, организация начисляет резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

В Приложении №2 к Бухгалтерской отчетности, в таблице 2.4 «Иное использование основных средств» отражена аренда офиса по адресу Москва г., Краснопролетарская ул., дом 2/4, стр.13, комната 3, этаж 5 в размере годовой арендной платы.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в отчетности при сроке их списания:

менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»);

более 12 месяцев после отчетного периода – в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

По состоянию на 31.12.2022г. строка 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса составляет 7 тыс.руб., в т.ч. 5 тыс.руб.- право использования программ для ЭВМ, 1 тыс.руб. – абонентское обслуживание программ для ЭВМ., услуги по изготовлению квалифицированного (базового) сертификата ЭП - 1 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. строка 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса составляет 7 тыс.руб., в т.ч. 5 тыс.руб.- право использования программ для ЭВМ, 1 тыс.руб. – абонентское обслуживание программ для ЭВМ., услуги по изготовлению квалифицированного (базового) сертификата ЭП - 1 тыс.руб.

## **6. Порядок применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»**

Учет расчетов по налогу на прибыль производится в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02», утвержденным Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. №114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. (п.3 ПБУ 18/02).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. (п.22 ПБУ 18/02).

## **7. Изменение вступительных остатков бухгалтерской отчетности за 2022 год**

В 2022 году не производилось исправление существенных ошибок прошлых лет (не выявлено).

В связи с началом применения в 2022 году ФСБУ 6 «Основные средства» и ФСБУ 25 «Бухгалтерский учет аренды» внесены корректировки в строки 1150 и 1180 раздела I, строку 1210 раздела II, строку 1370 раздела III, строки 1420 и 1450 раздела IV бухгалтерского баланса для обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2022 и 2021гг. Результаты корректировки представлены в таблице:

| Раздел Бухгалтерского баланса              | Строка табличных Пояснений                      | На 31.12.2021 | Изменения | На 31.12.2021 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|-----------|---------------|
| Раздел 1<br>«Внеоборотные активы»          | 1180<br>«Отложенные налоговые активы»           | 24 161        | 19 928    | 44 089        |
| Раздел II<br>«Оборотные активы»            | 1210<br>«Запасы»                                | 3 599         | 77 570    | 81 169        |
| Раздел IV<br>«Долгосрочные обязательства»  | 1420<br>«Отложенные налоговые обязательства»    | -             | 19 927    | 19 927        |
| Раздел IV<br>«Долгосрочные обязательства»  | 1450<br>«Долгосрочное обязательство по аренде»  | -             | 66 731    | 66 731        |
| Раздел IV<br>«Краткосрочные обязательства» | 1550<br>«Краткосрочное обязательство по аренде» | -             | 10 840    | 10 840        |

## 8. Раскрытие существенных показателей Общества за 2022 год

### Основные средства за балансом.

Обществом заключены договоры аренды помещений.

Сроки аренды не превышают 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды и отражаются за балансом по стоимости годовой арендной платы.

**Основные средства, полученные по договору аренды, числящиеся за балансом (тыс. руб):**

| Наименование                                                    | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | Расходы на аренду в 2022 году (сумма годовой арендной платы) | Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год) |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Аренда нежилых помещений                                        | 1 251         | 1 549         | 1 251                                                        | 1 401                                                    |
| <b>ИТОГО Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды</b> | <b>1 251</b>  | <b>1 549</b>  | <b>1 251</b>                                                 | <b>1 401</b>                                             |

Полученное в аренду имущество не отвечает критериям ППА в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н).

Наличие на начало и конец отчетного периода и движение в течение отчетного периода основных средств, полученных в аренду, представлено в Приложениях к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Таблица 2.4. «Иное использование основных средств».

На конец 2022г. у Общества нет объектов основных средств, переданных в аренду.

### Внеоборотные активы

В составе внеоборотных активов отражены отложенные налоговые активы на 31.12.2021г. в сумме 44 089 тыс.руб. с учетом корректировки, произведенной в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", на 31.12.2022г. в сумме 99 439 тыс.руб.

### **Финансовые вложения**

Структура и движение финансовых вложений, строка 1170 Бухгалтерского баланса, отражены в Пояснение №3 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2022г. финансовые вложения общества в виде вклада в уставный капитал ООО «РУМЯНЦЕВО» составляют 2 243 379 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. финансовые вложения общества в виде вклада в уставный капитал ООО «РУМЯНЦЕВО» составляют 2 243 379 тыс.руб.

### **Запасы**

По состоянию на 31.12.2022г. в составе запасов отражены капитальные вложения в незавершенное строительство жилого комплекса по адресу: г. Москва, пос. Московский, д. Румянцево, осуществляемого в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ на сумму 111 985 тыс.руб.

В составе запасов на 31.12.2022г. отражена остаточная стоимость арендованного имущества (земельные участки) учитываемого с соответствии с ФСБУ 25/2018 в сумме 62 057 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. в составе запасов отражены капитальные вложения в незавершенное строительство жилого комплекса, осуществляемого в соответствии с ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ на сумму 3 599 тыс.руб.

В составе запасов на 31.12.2021г. отражена остаточная стоимость арендованного имущества (земельные участки) учитываемого с соответствии с ФСБУ 25/2018 в сумме 77 571 тыс.руб.

Структура и движение запасов строка 1210 Бухгалтерского баланса отражены в Пояснение №4 Приложение к Бухгалтерской отчетности за 2022 год.

**Запасы, полученные по договору аренды, числящиеся на балансе в виде права пользования активом (тыс. руб):**

| Наименование      | ППА<br>31.12.2022 | ППА<br>31.12.2021 | Арендные<br>обязательства | Проценты по<br>аренде |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Земельные участки | 62 057            | 77 570            | 95 651                    | 14 639                |
| ИТОГО             | 62 057            | 77 570            | 95 651                    | 14 639                |

Процентная ставка для определения ППА рассчитана на основании ставки по кредитам, действующей за соответствующий период, по которой Общество привлекло или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

### **Денежные средства**

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

В составе показателя строки 1250 «Денежные средства» Бухгалтерского баланса отражены денежные средства, находящиеся на расчетных и кассовых счетах по состоянию на 31.12.2022г. в сумме 2 324 тыс. руб., на 31.12.2021г. в сумме 63 701 тыс. руб.

Денежными эквивалентами признаются денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок не более трех месяцев.

Информация о наличии и движении денежных средств отражена в «Отчете о движении денежных средств» в составе годовой отчетности за 2022 год.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицируются на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011[1]. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

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

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

| <b>Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств</b> |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Показатель                                                                     | на 31.12.2021г. | на 31.12.2022г. |
| Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)                   | 63 701          | 2 324           |
| Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)                                | 63 701          | 2 324           |
| в том числе:                                                                   |                 |                 |
| Денежные средства                                                              | 63 701          | 2 324           |

#### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

Сведения о структуре и движении дебиторской и кредиторской задолженности общества (строки 1230 и 1520 Бухгалтерского баланса) за отчетный период представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

#### **Капитал и резервы**

Величина Уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации и оплачена полностью:

за 2022 год не менялась и составила 100 тыс. руб.,

на 31.12.2021г. составила 100 тыс. рублей.

Добавочный капитал на 31.12.2022 составил 5 000 тыс.руб., на 31.12.2021 составил 5 000тыс.руб.

Показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. составляет убыток 96 645 тыс.руб., на 31.12.2022г. составляет убыток 336 399 тыс.руб.

#### **Кредиты и займы**

Сведения о структуре и движении кредитов и займов (строки 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса) за отчетный период представлены в Приложении №5 к Бухгалтерской отчетности, таблица 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность по кредитам и займам, отраженным в составе долгосрочной кредиторской задолженности (стр.1410) составляет 2 906 781 тыс.руб., в том числе задолженность по кредиту - 2 498 749 тыс.руб., по займам – 380 251 тыс.руб, по процентам по займам к уплате – 27 781 тыс.руб.. Краткосрочная задолженность по оплате процентов по кредиту, отраженная по стр.1510 составляет – 3546 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. задолженность по кредитам и займам, отраженным в составе долгосрочной кредиторской задолженности (стр.1410) составляет 2 353 798 тыс.руб., в том числе задолженность по кредиту - 2 177 259 тыс.руб., по займу – 172 668 тыс.руб, по процентам по займу к уплате – 3 871 тыс.руб.. Краткосрочная задолженность по оплате процентов по кредиту, отраженная по стр.1510 составляет – 2744 тыс.руб.

Сведения о полученных кредитах и займах отражены в таблице:

| Займодавец      | Договор                                    | Ставка         | Срок       |
|-----------------|--------------------------------------------|----------------|------------|
| АО "АЛЬФА-БАНК" | Кредитный договор №03SG9L от 01.07.2021    | Ставка ЦБ + 3% | 30.06.2024 |
| ПАО "ИНГРАД"    | Договор займа №ПАО-ОГ-121219 от 12.12.2019 | 9%             | 31.01.2024 |

#### Обязательства выданные

В обеспечение обязательств Общества по кредитному договору КД № 03SG9L от 01.07.2021 заключенному с банком АО «АЛЬФА-БАНК», подписан договор залога прав по банковскому залоговому счету № 03SGZ001 от 01.07.2021г. Сумма обеспечения на 31.12.2022 составляет 200 000,00 тыс.руб. На 31.12.2021г. сумма обеспечения составляет 55 704,11 тыс.руб.

Кроме того, в обеспечение по кредитному договору КД № 03SG9L от 01.07.2021 заключенному с банком АО «АЛЬФА-БАНК», подписан договор залога доли в уставном капитале № 03SGZ003 от 01.07.2021г. Сумма обеспечения на 31.12.2022 составляет 609 843,36 тыс.руб. На 31.12.2021г. сумма обеспечения составляет 609 843,36 тыс.руб.

#### Раскрытие информации по доходам и расходам общества

| Наименование показателя                                                      | Сумма накопитель<br>но с начала<br>года 2021<br>(тыс. руб.) | Сумма накопительн<br>ос начала<br>года 2020<br>(тыс. руб.) |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС) |                                                             |                                                            |
| Себестоимость продаж                                                         |                                                             |                                                            |
| Валовая прибыль                                                              |                                                             |                                                            |
| Управленческие расходы                                                       | (1 427)                                                     | (2 015)                                                    |
| Прибыль (убыток) от продаж                                                   | (1 427)                                                     | (2 015)                                                    |
| Проценты к получению                                                         | 857                                                         |                                                            |
| Проценты к уплате                                                            | (296 267)                                                   | (105 473)                                                  |
| Прочие доходы, в том числе                                                   | -                                                           | -                                                          |
| Прочие расходы, в том числе                                                  | (2 855)                                                     | (11 165)                                                   |
| Услуги банка                                                                 | (2 855)                                                     | (11 011)                                                   |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                                          | (299 692)                                                   | (118 653)                                                  |
| Текущий налог на прибыль                                                     |                                                             |                                                            |
| отложенный налог на прибыль                                                  | 59 938                                                      | 23 731                                                     |
| Чистая прибыль (убыток)                                                      | (239 754)                                                   | (94 922)                                                   |

#### Налог на прибыль, постоянные и временные разницы

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по

статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств и активов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежеквартально.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы - по налогу на прибыль отражаются в составе внеоборотных активов, отложенные налоговые обязательства отсутствуют.

Ставка отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2022 год составил (299 692) тыс. руб.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2021 год составил (118 653) тыс. руб.

Условный доход (Отложенный налог на прибыль) за 2022 год составил – 59 938 тыс. руб.

Условный доход (Отложенный налог на прибыль) за 2021 год составил – 23 731 тыс. руб.

Чистая прибыль (убыток) за 2022г. составил (239 754) тыс.руб.

Чистая прибыль (убыток) за 2021г. составил (94 922) тыс.руб.

## 9. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

## 10. Информация о связанных сторонах

ООО «О-Город» входит в группу компаний «ИНГРАД».

### Основные связанные стороны (аффилированные лица) и бенефициары

| Полное фирменное наименование или ФИО связанного лица | Для Ю.Л. - ИНН, для Ф.Л. – гражданство | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанной стороной                                                                               |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Физические лица</b>                                |                                        |                                                                                                                                                                |
| Лунева Алла Леонидовна                                | РФ                                     | Генеральный директор                                                                                                                                           |
| Авдеев Роман Иванович                                 | РФ                                     | бенефициарный владелец                                                                                                                                         |
| <b>Организации</b>                                    |                                        |                                                                                                                                                                |
| ПАО «ИНГРАД»                                          | ИНН 7702336269                         | Участник, 100% доли в уставном капитале.                                                                                                                       |
| РУМЯНЦЕВО ООО                                         | ИНН 7733554108                         | Аффилированное лицо - юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции |

Информация о связанных сторонах ГК ИНГРАД размещена на сайте

<https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

Общество представляет следующую информацию по сделкам между связанными сторонами:

| Связанные стороны | Характер договора | Срок окончательного погашения по договору | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2020 в тыс. руб. | Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2021 в тыс. руб. |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

2021г.

|                           |                                     |                                    |       |         |       |         |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------|---------|-------|---------|
| ООО «Инград Недвижимость» | Агентский договор                   | До полного исполнения обязательств | 1807  | 1559    | 2577  | 789     |
| ООО «Инград Пойнт»        | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 27    | 24      | 49    | 2       |
| ПАО «Инград»              | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | -     | 107 300 | -     | 107 300 |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Аренда ЗУ                           | Не определенный срок               | -     | 3 054   | -     | 3 054   |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Уступка прав требования по договору | До полного исполнения обязательств | -     | 50      | -     | 50      |
| ПАО «Инград»              | Договор займа                       | 12.12.2022                         | 2 000 | 173 040 | 2 375 | 172 668 |

| Связанные стороны | Характер договора | Срок окончательного погашения по договору | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2021 в тыс. руб. | Поступление денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Выплата денежных средств и иные расчеты в тыс. руб. | Остаток непогашенной задолженности (+) / переплаты (-) на 31.12.2022 в тыс. руб. |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

2022г.

|                           |                                     |                                    |         |         |    |         |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------|---------|----|---------|
| ООО «Инград Недвижимость» | Агентский договор                   | До полного исполнения обязательств | 789     | 1 634   | -  | 2 423   |
| ООО «Инград Пойнт»        | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 2       | 48      | 49 | 1       |
| ПАО «Инград»              | Оказание услуг                      | До полного исполнения обязательств | 107 300 | -       | -  | 107 300 |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Аренда ЗУ                           | Не определенный срок               | -       | 3 054   | -  | 3 054   |
| ООО «РУМЯНЦЕВО»           | Уступка прав требования по договору | До полного исполнения обязательств | -       | 50      | -  | 50      |
| ПАО «Инград»              | Договор займа                       | 12.12.2023                         | 172 668 | 235 363 | -  | 408 031 |

В отчетном году дивиденды участникам общества не выплачивались.

Вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались.

## 11. Информация по сегментам

Организация в соответствии с п.3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по Сегментам

## **12. Информация по прекращаемой деятельности**

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Прекращенных операций не было.

## **13. Государственная помощь**

В отчетном году, а также в предшествующих отчетных периодах, Общество не получало (не использовало) экономических выгод в виде государственной помощи, в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

## **14. События после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

## **15. Прочая информация**

В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

## **16. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Финансовые риски Общества подразделяются на рыночные, кредитные, и риски ликвидности.

### **Рыночные риски**

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, курсов иностранных валют, процентных ставок, цен и ценовых индексов.

Валютные риски возникают вследствие неблагоприятного изменения стоимости валюты, применяемой в отношениях с заказчиками, поставщиками, по отношению к той валюте, в которой Обществом производятся финансовые операции.

Процентные риски возможны по причине неблагоприятного изменения процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых показателях Общества.

Инфляционные риски существуют вследствие влияния инфляционных процессов на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

В хозяйственной деятельности Общества возможны ситуации, при которых Общество оказывает услуги, отгружает продукцию на условиях последующей оплаты. В этом случае

возникает временной разрыв между моментом отгрузки продукции (товаров, работ, услуг) заказчику, покупателю до момента их полной оплаты.

В целях минимизации указанного риска Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на то, чтобы деятельность осуществлялась на условиях предварительной оплаты (в том числе, частичной), а также на оптимизацию сроков взаиморасчетов.

Кроме того, Обществом предусмотрено формирование цены на услуги, товары, работы, в котором участвует инфляционная составляющая.

### **Риски ликвидности**

Риски ликвидности возможны при нехватке финансовых средств для исполнения текущих обязательств.

В целях минимизации указанного риска применяются процедуры бюджетирования, прогнозирования движения денежных средств, составления финансово-производственных планов, позволяющие своевременно выявить недостаток ликвидности и привлечь или перераспределить необходимые финансовые ресурсы.

Дополнительным инструментом Общества по эффективному управлению ликвидностью может являться использование кредитных линий, открытых в банках-партнерах.

### **Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными финансовыми потерями Общества при неисполнении контрагентами своих обязательств. Данный риск связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью.

Снижение риска неплатежей со стороны покупателей, которые также приводят к проблемам с ликвидностью, достигается применением авансовой формы оплаты.

### **Правовые риски**

Правовые риски Общества обусловлены с возможным принятием нормативно-правовых актов, актов и решений судебных органов, которые могут повлиять на налоговый, валютный режимы работы Общества.

По состоянию на конец года Общество не участвовало в судебных процессах, которые могли бы существенно отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

### **Страновые и региональные риски**

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же

подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, большой волатильности курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При

долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше) по оценке Общества отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
Румянцево Град»

«21» марта 2023г.



Лунева А.Л.