

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним
за 2022 год по ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ»»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ»
Краткое наименование	ООО «Специализированный застройщик « МИЦ-МИЦ»
ИНН	7702271396
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - строительство зданий и сооружений; - производство общестроительных работ; - производство прочих строительных работ; - покупка и продажа земельных участков; - операции с жилыми помещениями на первичном рынке, в том числе посреднические услуги по реализации жилой площади, полученной по взаиморасчетам; - деятельность по привлечению инвестиций в объекты недвижимости, в том числе в их строительство; - инвестирование материальных и нематериальных активов в строительство жилья; - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; - производство электромонтажных работ; - иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ. <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.</p>
ОКПО	52395189
Юридический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4
Фактический адрес	115054, г.Москва, Космодамианская набережная, дом 52, стр.1помещение III, офис 4

1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли
ООО «Новые Технологии»	5017116362/501701001	80% - 1361248000	Оплачено 100%
ООО «Парк Капитал Групп»	7708303380/770501001	20% - 340312000	Оплачено 100%

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) ООО «Новые Технологии» и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в ООО «Новые Технологии»	Информация об оплате доли
Копылков Александр Михайлович	РФ	40%-12000	Оплачено 100%
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	60%-18000	Оплачено 100%

1.3. Генеральный директор Общества Третьяков Владимир Александрович.

1.4. Среднесписочная численность в 2022 г. составила 16 чел., в 2021 – 51 чел.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр -МИЦ» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

1.7. Отражение последствий внесенных изменений в учетную политику Общества:

В учетную политику Общества на 2022 год вносились изменения, в связи с утверждением Федеральных Стандартов по Бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 6/2020, а именно: с бухгалтерского учета было списано малоценное движимое имущество с отражением на забалансовом счете, отражено право пользования активом аренда офисных помещений. Изменения внесенные в Бухгалтерский баланс: скорректированы остатки на 31.12.2021 года.

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2021		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1150	4 258	18 651	22 909
1180	205 147	5 399	210 546
1100	2 329 459	24 050	2 353 509
1600	44 830 561	24 050	44 854 611
1370	0	1 404	1 404
1300	1 911 322	(1 404)	1 909 918
1420	33	5 049	5 082
1450	563 940	20 407	584 347
1400	14 952 310	25 456	14 977 766
1700	44 830 561	24 050	44 854 611

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

1.8. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2018-Ват от 01.10.2018г. и № 10/2018-Ям от 01.10.2018г.

ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

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

1.10. Совместная деятельность не осуществлялась.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Информация об учетной политике Общества

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

2.2. Основные критерии существенности

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

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

2.3. Порядок учета основных средств и начисления амортизации по ним.

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект имеет материально-вещественную форму;
- б) объект предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) объект предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Учет таких активов ведется в порядке, аналогичном порядку учета запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 80н (п. 8 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 28.01.2022 N 07-01-09/5961).

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- офисная мебель;
- оргтехника для офиса;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершённые капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете 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 объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств. При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации производится ежемесячно линейным способом. Организация начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Организация проверяет основные средства на обесценение раз в год на 31 декабря и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения.

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

При переходе на ФСБУ 6/2020 Общество применяет альтернативный способ (п. 49 ФСБУ 6/2020). При применении этого способа допускается не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

2.4. Учет аренды у арендатора и арендодателя

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из определения кадастровой стоимости и на основании вывода, сделанного в письме Минэкономразвития России от 08.02.2019 N Д23и-3709, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам). В связи с этим по общему правилу они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

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

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

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

Процентная ставка дисконтирования рассчитывается исходя из средних показателей ставок по предоставленным кредитам.

Учет у арендатора

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

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

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

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

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

Учет у арендодателя

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

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

Лизинг – это финансовая аренда.

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

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств (п.26 ФСБУ 25/2018):

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

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

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

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

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

- в договоре аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на арендованное имущество;
- предмет аренды с правом выкупа по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации;
- срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого арендованное имущество останется пригодным к использованию;
- приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью;

- только у арендатора имеется возможность использовать предмет аренды без существенных изменений;
- арендатор имеет возможность продлить срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

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

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

2.5. Учет запасов

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

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы на содержание Застройщика (в рамках ФЗ п. 20 ст. 18 №214-ФЗ), включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 "Общехозяйственные расходы". Стоимость указанных активов признается в расходах отчетного периода.

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

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

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

Готовая продукция и товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической себестоимости.

Затраты по инвестиционному проекту учитываются, также, по фактической себестоимости, в сумме накопленных затрат на 08 счете.

Общество проверяет запасы на обесценение ежеквартально. Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения (п. 30 ФСБУ 5/2019), то по запасам, приобретенным или создаваемым для продажи (например, по товарам, готовой продукции, незавершенному производству), определяется чистая стоимость продажи (ЧСП) данных запасов по формуле: $ЧСП \text{ запасов} = \text{Предполагаемая цена продажи запасов} - \text{Предполагаемые затраты (подготовка к продаже)} - \text{Предполагаемые затраты на продажу}$. Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции. Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле: $ЧСП \text{ запасов инвест. проекта} = \text{предполагаемая сумма продажи инвестиционных объектов}$.

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов.

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

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

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

2.6. Учет доходов и расходов

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

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

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

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

иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии, коммерческие расходы, управленческие расходы и др.).

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

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов;

сумма расхода может быть определена;

имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива; право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана); расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Предоставление на постоянной основе имущества в аренду (субаренду), относится к обычным видам деятельности с отражением доходов и расходов на счете 90 «Продажи».

2.7. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока погашения. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней. Единицей учета финансовых вложений являются:

отдельная ценная бумага; заем выданный; каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой; каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность); иные аналогичные объекты.

2.8. Учет займов и кредитов

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

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

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту). Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

Задолженность подразделяется на: краткосрочную и долгосрочную.

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

В случаях, предусмотренных законодательством, Общество может осуществлять привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций (далее выданные заемные обязательства). Затраты по полученным займам и кредитам должны признаваться расходами того периода, в котором они произведены (далее - текущие расходы). Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре. Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

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

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

2.9. Резерв по сомнительным долгам

Создание резерва по сомнительным долгам производится, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

В случае если у Общества на счетах бухгалтерского учета числится просроченная задолженность, по которой в обозримом будущем поступление денежных средств или их эквивалентов в погашение (исполнение) данной задолженности не ожидается, она признается сомнительной. Под обозримым будущим понимается период не менее трех лет.

Величина резерва является оценочным значением (в соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений») и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв по сомнительным долгам создается 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

В соответствии с п. 37 и 38 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных. Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже 1 раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Суммы дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражаются за вычетом сумм средств резерва по сомнительным долгам.

2.10. Резерв по предстоящим отпускам

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков, учитывая положения ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы". Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31 декабря определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, средневзвешенной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, с учетом предполагаемых объемов деятельности.

2.11. Оценочные и условные обязательства

Оценочные и условные обязательства регламентируются положением по бухгалтерскому учету (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 № 167н. В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочные обязательства это обязательства организации с неопределенной величиной или

сроком исполнения. В соответствии с п. 5 Положения оценочные обязательства признаются при одновременном соблюдении нескольких условий:

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

В соответствии с п. 2 ПБУ 8/2010, положение не применяется в отношении: - договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения. Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций; - резервного капитала, резервов, формируемых из нераспределенной прибыли организации; - оценочных резервов; - сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организации, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, учитываемых в соответствии с ПБУ 18/02.

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

2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль организации

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

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль, и отражается:

99.02.Т «Текущий налог на прибыль»; 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».

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

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

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

2.13. Учет расчетов по исполнению инвестиционных проектов

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

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

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.05.Я, 76.12.Я и 76.15.Я, 76.05.В, 76.12.В и 76.15.В и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят. Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам инвестиционных проектов в целом служит счет 08 «Вложения во внеоборотные активы», на котором обобщаются затраты по инвестиционному проекту до его окончания, в т.ч. использованные средства дольщиков, так как застройщик не совмещает функции генерального подрядчика. Затраты отражаются по каждому инвестиционному объекту отдельно.

Исходя из норм п. 19 ПБУ 4/99, в связи с тем, что для Застройщика строительство многоквартирных домов осуществляется в рамках одного операционного цикла (период времени от начала строительства до передачи квартир участникам) в бухгалтерском балансе данные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы». Согласно п.п. е, ж п. 3 ФСБУ 5/2019, запасами являются: - затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неуконкомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции; - объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Сумма НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство. В соответствующей строке указанного вида запасов также отражаются авансы подрядчикам под приобретение и создание запасов (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019). До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете "Затраты по инвестиционным объектам", составляют незавершенное

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

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

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

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

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

Застройщик определяет финансовый результат после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством жилого/нежилого инвестиционного объекта в целом, с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ. Если полученные от дольщиков средства превышают размер фактических затрат Застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная положительная разница является экономией и учитывается в составе прочих доходов с использованием счета 91.01 «Прочие доходы». Если полученных от дольщиков средств недостаточно для покрытия фактических затрат застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная отрицательная разница считается убытком Застройщика и отражается с использованием счета 91.02 «Прочие расходы». Прочие косвенные затраты, которые не увеличивают стоимость строительства инвестиционного объекта, списываются в состав прочих расходов с использованием счета 91.02 «Прочие расходы».

2.14. Общество применяет общую систему налогообложения.

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

2.16. Общество не создает и не формирует:
- резервный капитал.

3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. По строке 1110 «Нематериальные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы числящиеся на балансе организации:

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
					Поступило	Выбыло				Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	875	(233)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(321)
	5110	за 2021г.	875	(146)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(233)
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2022г.	875	(233)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(321)
	5111	за 2021г.	875	(146)	-	-	-	(88)	-	-	-	875	(233)

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

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

3.4. По строке 1150 «Основные средства» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены основные средства числящиеся на балансе организации:

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

тыс.руб.

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

2.3. 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-

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

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации - Отсутствуют

3.5. По строке 1170 «Финансовые вложения» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса и строке 1240 «Финансовые вложения » Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

- предоставленные займы;
- акции АО "Специализированный застройщик Хорошевская-19" на сумму 1 100 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Ямонтово» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Новый век» в размере 450 000 тыс.руб..

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]

Доля в УК	5304	за 2022г.	450 020	-	-	-	-	-	450 020	-
	5314	за 2021г.	450 020	-	-	-	-	-	450 020	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	204 200	-	52 739	(5 788)	-	-	251 151	-
	5315	за 2021г.	146 404	-	78 973	(21 177)	-	-	204 200	-
в том числе:										
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	204 200	-	52 739	(5 788)	-	-	251 151	-
	5316	за 2021г.	146 404	-	78 973	(21 177)	-	-	204 200	-
Финансовых вложений -	5300	за 2022г.	2 269 965	-	783 920	(282 171)	-	-	2 771 714	-
итого	5310	за 2021г.	2 322 028	-	89 002	(141 065)	-	-	2 269 965	-

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

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

Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

3.7. По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены затраты:

Наименование показателя	2022 год (тыс.руб.)	2021 год (тыс.руб.)
прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением инвестиционного проекта	-	53 647
ИТОГО:	-	53 647

3.8. Запасы.

По строке 1210 «Запасы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

- готовая продукция (машиноместа и квартиры, оставшиеся после сдачи домов в эксплуатацию);
- затраты непосредственно связанные с исполнением инвестиционных проектов «Южное Бунино» и «Кленовые аллеи»;
- авансы, направленные на исполнение инвестиционных проектов «Южное Бунино» и «Кленовые аллеи», с учетом резерва в размере 158 308 тыс.руб..

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	34 371 650	-	34 371 650	19 337 068	(17 752 135)	-	-	X	35 956 583	-	35 956 583
	5420	за 2021г.	30 167 088	-	30 167 088	26 783 075	(22 578 513)	-	-	X	34 371 650	-	34 371 650
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	352 834	-	352 834	1 081 155	(625 008)	-	-	-	808 981	-	808 981
	5422	за 2021г.	15 340	-	15 340	352 427	(14 933)	-	-	-	352 834	-	352 834

Затраты, непосредственно связанные с исполнением инвест. проекта "Кленовые аллеи"	5403	за 2022г.	12 817 790	-	12 817 790	3 142 589	(4 012 803)	-	-	-	11 947 576	-	11 947 576
	5423	за 2021г.	10 153 820	-	10 153 820	6 932 663	(4 268 693)	-	-	-	12 817 790	-	12 817 790
Авансы, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	5404	за 2022г.	3 774 679	-	3 774 679	2 209 241	(2 783 632)	-	-	-	3 200 288	-	3 200 288
	5424	за 2021г.	3 775 962	-	3 775 962	8 899 147	(8 900 430)	-	-	-	3 774 679	-	3 774 679
Затраты, непосредственно связанные с исполнением инвест. проекта "Южное Бунино"	5405	за 2022г.	14 508 170	-	14 508 170	6 675 398	(5 450 307)	-	-	-	15 733 261	-	15 733 261
	5425	за 2021г.	13 791 688	-	13 791 688	5 278 139	(4 561 657)	-	-	-	14 508 170	-	14 508 170
Авансы, направленные на исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино"	5406	за 2022г.	2 918 177	-	2 918 177	6 228 685	(4 880 385)	-	-	-	4 266 477	-	4 266 477
	5426	за 2021г.	2 429 643	-	2 429 643	5 320 699	(4 832 165)	-	-	-	2 918 177	-	2 918 177

3.9. Проверка на обесценение запасов.

Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле:

ЧСП запасов инвест.проекта = предполагаемая сумма продажи инвестиционного объекта.

ЧСП запасов инвест.проекта «Южное Бунино» = 79 885 400,00 тыс. руб.

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов. При наличии обесценения создается резерв, который рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов – ЧСП запасов (товаров, готовой продукции, затрат по инвест.проекту).

Резерв под обесценение = 15 733 261 тыс. руб. – 79 885 400 тыс. руб. = (64 152 139) тыс. руб.

ЧСП запасов инвест.проекта «Кленовые аллеи» = 28 433 600,00 тыс.руб.

Резерв под обесценение = 11 947 576 тыс. руб. – 28 433 600 тыс. руб. = (16 486 024) тыс. руб.

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

Проверка на обесценение запасов в отношении товаров и готовой продукции определяется по формуле:

ЧСП запасов = Предполагаемая цена продажи запасов – Предполагаемые затраты (подготовка к продаже) – Предполагаемые затраты на продажу.

ЧСП запасов (товаров, готовой продукции) = 2 662 984 тыс. руб. - 0,00 тыс. руб – 79 890 тыс. руб. = 2 583 094 тыс. руб.

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч.41,сч.43) – ЧСП запасов (товаров, готовой продукции).

Резерв под обесценение (товаров, готовой продукции) = 808 981 тыс. руб. – 2 583 094 тыс. руб = (1 774 113) тыс. руб.

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

3.10. Запасы в залоге:

Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2022 года – отсутствуют.

3.11. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность:

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	404 383	-	104 092	-	(9 883)	-	-	(318 347)	-	-	180 245	-
	5521	за 2021г.	862 819	-	40 914	-	(74 886)	-	-	(424 464)	-	-	404 383	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	318 347	-	-	-	-	-	-	(318 347)	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	742 811	-	-	-	-	-	-	(424 464)	-	-	318 347	-
Проценты к получению	5505	за 2022г.	86 036	-	104 092	-	(9 883)	-	-	-	X	X	180 245	-
	5525	за 2021г.	120 008	-	40 914	-	(74 886)	-	-	-	X	X	86 036	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 770 999	(198 291)	5 734 566	-	(4 993 907)	0,00	78 456	318 347	-	-	2 830 005	(276 747)
	5530	за 2021г.	1 365 703	(69 347)	3 264 751	-	(3 283 919)	0,00	129 214	424 464	-	-	1 770 999	(198 561)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	28 434	-	2 587 046	-	(2 435 384)	-	-	-	-	-	180 096	-
	5531	за 2021г.	19 637	-	1 608 880	-	(1 600 083)	-	-	-	-	-	28 434	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	170 163	(1 056)	868 804	-	(769 426)	-	(1 056)	-	-	-	269 541	-
	5532	за 2021г.	23 148	(1 191)	1 139 146	-	(992 131)	-	135	-	-	-	170 163	(1 056)
Прочая	5513	за 2022г.	1 451 853	(197 235)	2 223 040	-	(1 719 839)	0,00	79 512	318 347	-	-	2 273 401	(276 747)
	5533	за 2021г.	1 219 034	(68 156)	408 971	-	(600 616)	0,00	129 079	424 464	-	-	1 451 853	(197 235)
Проценты к получению	5514	за 2022г.	117 730	-	23 870	-	(39 467)	-	-	-	X	X	102 133	-
	5534	за 2021г.	100 160	-	39 885	-	(22 315)	-	-	-	X	X	117 730	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2022г.	2 819	-	31 806	-	(29 791)	-	-	-	X	X	4 834	-
	5535	за 2021г.	3 724	-	67 869	-	(68 774)	-	-	-	X	X	2 819	-
Итого	5500	за 2022г.	2 175 382	(198 291)	5 838 658	-	(5 003 790)	0,00	78 456	X	-	-	3 010 250	(276 747)
	5520	за 2021г.	2 228 522	(69 347)	3 305 665	-	(3 358 805)	0,00	129 214	X	-	-	2 175 382	(198 561)

3.12. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» Раздела II «Оборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2022 год, тыс.руб.	2021 год, тыс.руб.
зadолженность участников ДДУ проекта "Южное Бунино"	519	2 848
зadолженность участников ДДУ проекта "Кленовые аллеи"	31 563	1 315
Прочие	5 349 804	5 645 532
ИТОГО:	5 381 886	5 649 695

3.13. По строкам 1410 «Заемные средства», 14501 «Прочие обязательства», за минусом обязательств по аренде, 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса и по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражена задолженность:

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступления		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	14 706 684	13 836 727	-	(10 170 997)	-	(318 347)	-	-	18 054 067
	5571	за 2021г.	12 641 987	12 350 408	-	(3 575 296)	-	(6 710 415)	-	-	14 706 684
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	11 144 593	12 858 447	-	(9 817 350)	-	-	-	-	14 185 690
	5572	за 2021г.	9 232 434	11 648 656	-	(3 450 546)	-	(6 285 951)	-	-	11 144 593
займы	5553	за 2022г.	3 243 744	978 280	-	(353 647)	-	-	-	-	3 868 377
	5573	за 2021г.	2 666 742	701 752	-	(124 750)	-	-	-	-	3 243 744
прочая	5554	за 2022г.	318 347	-	-	-	-	(318 347)	-	-	-
	5574	за 2021г.	742 811	-	-	-	-	(424 464)	-	-	318 347
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	7 693 000	6 170 765	-	(12 682 570)	-	318 347	-	-	1 499 542
	5580	за 2021г.	1 036 122	3 918 485	-	(3 972 022)	-	6 710 415	-	-	7 693 000
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	107 441	1 086 066	-	(1 013 081)	-	-	-	-	180 426
	5581	за 2021г.	47 102	1 448 970	-	(1 388 631)	-	-	-	-	107 441
авансы полученные	5562	за 2022г.	464 233	1 945 414	-	(2 154 851)	-	-	-	-	254 796
	5582	за 2021г.	462 669	608 047	-	(606 483)	-	-	-	-	464 233
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	57 156	424 659	-	(467 514)	-	-	-	-	14 301
	5583	за 2021г.	15 112	156 393	-	(114 349)	-	-	-	-	57 156
кредиты	5564	за 2022г.	6 285 951	1 033 234	-	(7 319 185)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	6 285 951	-	-	6 285 951
займы	5565	за 2022г.	2 286	-	-	-	-	-	-	-	2 286
	5585	за 2021г.	2 286	-	-	-	-	-	-	-	2 286
прочая	5566	за 2022г.	775 933	1 681 392	-	(1 727 939)	-	318 347	-	-	1 047 733
	5586	за 2021г.	508 953	1 705 075	-	(1 862 559)	-	424 464	-	-	775 933
Итого	5550	за 2022г.	22 399 684	20 007 492	-	(22 853 567)	-	X	-	-	19 553 609
	5570	за 2021г.	13 678 109	16 268 893	-	(7 547 318)	-	X	-	-	22 399 684

3.14. По строке 1450 «Прочие обязательства» Раздела IV «Долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2022 год, тыс.руб.	2021 год, тыс.руб.
задолженность ген. Подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта	-	163 434

"Кленовые аллеи" на отчетную дату более одного года		
задолженность ген. Подрядчикам, подрядчикам договоры с которыми заключены во исполнение инвестиционного проекта "Южное Бунино" на отчетную дату более одного года	137 613	82 159
Расчеты по аренде недвижимого имущества	72 686	20 407
ИТОГО:	210 299	266 000

3.15. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Раздела V «Краткосрочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике:

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	55 991	8 622	(5 545)	(7 788)	51 280
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	55 991	8 622	(5 545)	(7 788)	51 280

Общество приняло решение не создавать оценочное обязательство в отношении установленной системы премирования, в связи с тем, что по итогам 2021 г. не предполагается начисление годовой премии.

3.16. По строке 1550 «Прочие обязательства» Раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	2022 год, тыс.руб.	2021 год, тыс.руб.
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда и подряда инвестиционного проекта "Кленовые аллеи"	287 317	429 130
Обязательства застройщика по договорам ген.подряда и подряда инвестиционного проекта "Южное Бунино"	323 561	470 972
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта «Кленовые аллеи»	17 579 989	9 187 101
Обязательства по заключенным ДДУ инвестиционного проекта «Южное Бунино»	9 636 201	10 046 777
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ «Кленовые аллеи»	85 886	52 140
Расчеты с участниками долевого строительства по оплате ДДУ «Южное Бунино»	15 017	31 818
ИТОГО:	27 927 972	20 217 938

3.17. Обеспечения обязательств

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	3 526 260	9 982 959	8 188 045
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу по проекту "Кленовые Аллеи"	5801	11 565	8 129 233	5 743 887
Средства дольщиков на счетах эскроу по проекту "Южное Бунино"	5802	3 514 695	1 853 726	2 444 158
Выданные - всего	5810	33 347 786	24 240 835	42 808 136
в том числе:				

Залог по договорам долевого участия проекта "Кленовые Аллеи"	5811	13 015	962 826	13 765 082
Залог по договорам долевого участия проекта "Южное Бурино"	5812	5 193	4 232 515	10 692 717
Договор залога имущественных прав № 9570/2/ИП-4 от 28.06.2022	5813	9 443 460	-	-
Договор залога имущественных прав 9570/2/ИП-3 от 20.05.2022	5814	7 570 143	-	-
Договор залога имущественных прав № 9570/3/ИП-1 от 29.07.2021	5815	3 143 678	3 143 678	-
Договор залога имущественных прав № 9570/2/ИП-2 от 23.09.2021	5816	4 738 257	4 738 257	-
Договор залога имущественных прав №6804/ИП1 от 22.10.2019	5817	-	-	3 256 746
Договор залога имущественных прав №6807/ИП1 от 19.02.2020	5818	-	-	1 026 536
Договор залога имущественных прав №6807/ИП3 от 19.02.2020	5819	-	-	3 824 324
Договор ипотеки N бн от 17.11.2021 г.	5820	1 303 776	-	-
Договор ипотеки N 9570/И-1 от 24.05.2021 года	5821	577 764	577 764	-
Договор ипотеки N 9570/1/И-2 от 03.03.2022 года	5822	2 691 255	-	-
Договор ипотеки N 38B0761-И4 от 24.02.2022 года	5823	2 686 400	-	-
Договор ипотеки N 6804/И1 от 16.08.2019г.	5824	-	2 888 370	2 888 370
Договор ипотеки N 6804/И2 от 29.07.2021г.	5825	-	343 064	-
Договор ипотеки N 6807/И2 от 12.09.2019г.	5826	-	7 323 302	7 323 302
Договор ипотеки № 6807/И1 от 16.08.2019	5827	-	31 059	31 059
Договор залога ценных бумаг № 38B0761-ЦБ от 10.03.2022	5828	133	-	-
Договор поручительства	5829	1 174 712	-	-

В обеспечение исполнения обязательств Залогодатель передает залогодержателю ПАО «Сбербанк России» в последующий залог имущественное право по Договору залога имущественных прав № 9570/3/ИП-3 от 28.06.2022 г.; по Договору залога имущественных прав 9570/3/ИП-2 от 20.05.2022 г.; Договору последующего залога имущественных прав № 9570/2/ИП-1 от 23.09.2021 г.;

В обеспечение исполнения обязательств Залогодатель передает залогодержателю ПАО «Сбербанк России» по Договору последующей ипотеки N 9570/3/И-1 от 29.07.2021 года; Договору последующей ипотеки N 38B0761-И3 от 24.02.2022 года; Договору последующей ипотеки N 9570/2/И-2 от 03.03.2022 года; Договору последующей ипотеки N 9570/3/И-2 от 03.03.2022 года имущество, возникающее в будущем у Общества;

В обеспечение исполнения обязательств Залогодатель передает залогодержателю ПАО «Сбербанк России» по Договору залога ценных бумаг № 38B0826-ЦБ от 02.08.2022 г.; Договору залога ценных бумаг № 7840-ЦБ от 20.06.2022 г., Договору последующего залога акций от 25.11.2022 г. принадлежащие Обществу на праве собственности ценные бумаги.

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

Договор залога недвижимого имущества № 2019-0249/8 от 27.05.2019г., заключенный между ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» с Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» на сумму залога 861 969 тыс. руб., предметом залога является земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120316:1199 расположенный по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, д.Бачурино площадь 100 000 кв.м.

3.18. По строке 2110 «Выручка» и по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены:

Выручка от реализации	Сумма выручки		Сумма расходов	
	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год

тыс.руб.

Сдача в аренду	4 577	4 050	-	-
Сдача в субаренду	14 209	6 926	10 084	6 173
Реализация квартир	1 743 713	34 648	543 854	13 170
Реализация нежилых помещений	93 340	639	83 815	568
Услуги по отделке помещений	575 954	1 300 235	437 494	1 286 481
Услуги по управлению	10	10	-	-
Итого:	2 431 803	1 346 508	1 075 247	1 306 392

3.19. По строке 2210 Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб		
Наименование показателя	2022 год	2021 год
Расходы на продажу (коммунальные услуги)	982	105
Итого:	982	105

3.20. По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены расходы, относящиеся к административно-хозяйственным расходам (зарплата, налоги и сборы, аренда, амортизация, обучение персонала, услуги: аудиторские, почтовые, юридические, нотариальные, охраны, сопровождению, интернет-сервисов), в 2022 году в сумме 335 622 тыс. руб., в 2021г. – 202 844 тыс.руб..

3.21. По строке 2340 «Прочие доходы» » Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.		
Наименование показателя	2022 год	2021 год
Курсовая разница	1	-
Списание кредиторской задолженности	32 188	-
Оценочные обязательств по предстоящим отпускам	7 788	184
Отчисления в оценочные резервы	11 808	91 819
Экономия застройщика	3 675 734	2 955 515
Неустойки, штрафы, пени	1 527	1 155
Реализация земельных участков	20 000	-
Уступка	54 711	-
Прочие доходы	1 691	7 497
Итого:	3 805 448	3 056 170

3.22. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

тыс.руб.		
Наименование показателя	2022 год	2021 год
Госпошлина	1 514	1 886
Неустойки, штрафы, пени по судебным решениям	415 687	93 427
Прочие расходы не облагаемые	429 173	314 583
Курсовые разницы	1	-
Уступка	53 569	-
Услуги банка	207 318	5 989
Налоги на землю и имущество	24 358	21 394
Прочие расходы по проекту	882 739	170 991
Отчисления в оценочные резервы	-	175 192

Реализация земельных участков	20 000	-
Расходы по инвестпроекту, вывод финансового результата	1 881 940	1 472 154
Итого:	3 916 299	2 255 616

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

Строка ДДС	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	
		2022 год	2021 год
4111 «Поступления»	поступления за предоставленные услуги, за реализацию квартир и нежилых помещений, услуг по отделке помещений после ввода объектов строительства в эксплуатацию	1 505 358	330 150
4119 «Прочие поступления»	денежные средства, поступившие по договорам участия в долевом строительстве	1 610 001	35 390
	возврат денежных средств от переплаченных авансов прошлых годов	64 199	1 105
	прочие	16 703	2 335
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	82 727	387 645
	отчисление НДФЛ	13 774	64 152
	отчисления во внебюджетные фонды	34 435	68 361
4125 «Платежи связанные с исполнением инвестиционного проекта»	оплата за вознаграждение, агентские	120 568	407 527
	оплата техническому заказчику	8 905 300	7 868 154
	госпошлина	14 656	10 576
	оплата генеральным подрядчикам и подрядчикам	1 142 929	1 649 193
	оплата за рекламу	1 283 709	419 183
4129 «Прочие платежи»	налоговые платежи	57 755	27 153
	возврат, денежных средств по договорам долевого участия	2 263	12 883
	услуги банка	207 787	17 584
	госпошлина	385	1 901
	штрафы, пени, неустойки	422 069	92 188
	прочие платежи	244 699	336 451

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

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51, 52, 55, 57.

4. Информация о связанных сторонах

Организация осуществляет свою деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и имеет льготу по НДС.

4. Информация о связанных сторонах

Организация осуществляет свою деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и имеет льготу по НДС.

4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№п/п	Общество	Доля и сумма участия		Доля и сумма участия	
		2022		2021	
		Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)	Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)
1	ООО "Новые Технологии"	80,00%	1 361 248	80,00%	1 361 248
2	ООО "Парк Капитал Групп"	20,00%	340 312	20,00%	340 312

4.2. Другие связанные стороны:

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	ООО "Специализированный застройщик "Магистральная-25"	контролируется одной группой лиц
2	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	контролируется одной группой лиц
3	ООО "МИЦ-сити"	контролируется одной группой лиц
4	ООО "МИЦ-Логистик"	контролируется одной группой лиц
5	ООО "ФинСтройГрупп"	контролируется одной группой лиц
6	ООО "СК Говорово"	контролируется одной группой лиц
7	ООО ЧОП "МИЦ-Безопасность"	контролируется одной группой лиц
8	ООО ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
9	ООО "НВС"	контролируется одной группой лиц
10	ООО МИЦ "СИТИ-ЭПСИЛОН"	контролируется одной группой лиц
11	ООО "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
12	ООО "Новое поле"	контролируется одной группой лиц
13	ООО "Новый Век"	контролируется одной группой лиц
14	ООО "Инвестстрой"	контролируется одной группой лиц
15	ООО "МИЦ-Сити-Альфа"	контролируется одной группой лиц
16	ООО "МИЦ-Сити-Бета"	контролируется одной группой лиц
17	ООО "МИЦ-Сити-Дельта"	контролируется одной группой лиц
18	ООО "УК "ГК МИЦ"	контролируется одной группой лиц
19	АО Агрофирма "Орудьевское"	контролируется одной группой лиц
20	АО "Специализированный застройщик "Хорошевская-19"	контролируется одной группой лиц
21	Копылков А.М.	участник
22	ООО " Специализированный застройщик МИЦ-СтройКапитал"	контролируется одной группой лиц
23	ООО " Специализированный застройщик Староселье"	контролируется одной группой лиц
24	ООО "Скнятино-Сервис"	контролируется одной группой лиц
25	ООО "МИЦ Сити-Гамма"	контролируется одной группой лиц
26	Рябинский А.М.	участник
27	ООО "УК Термоинжсервис"	контролируется одной группой лиц

28	ООО "Новые Технологии"	контролируется одной группой лиц
29	ООО "Специализированный застройщик Ямонтово"	контролируется одной группой лиц
30	ООО МИЦ "СИТИ-СИГМА"	контролируется одной группой лиц
31	ООО "МИЦ-Бета"	контролируется одной группой лиц
32	ООО "МИЦ Регион"	контролируется одной группой лиц
33	ООО " Специализированный застройщик Павелецкая"	контролируется одной группой лиц
34	ООО "Специализированный застройщик Бачурино"	контролируется одной группой лиц
35	ООО "Специализированный застройщик "Заречье"	контролируется одной группой лиц
36	Копылков М.М.	контролируется одной группой лиц
37	ООО «МИЦ-Капитал»	контролируется одной группой лиц
38	ООО «МИЦ-Развитие»	контролируется одной группой лиц
39	ООО «МИЦ-АКТИВ»	контролируется одной группой лиц
40	ООО "МИЦ ТРЕЙДИН"	контролируется одной группой лиц
41	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ 3"	контролируется одной группой лиц
42	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОКТЯБРЬСКАЯ"	контролируется одной группой лиц
43	ООО "МОСРЕНСТРОЙ-4"	контролируется одной группой лиц
44	ООО "СЗ "СЕРЕДНЕВО"	контролируется одной группой лиц
45	ООО "КОЛОКСА"	контролируется одной группой лиц
46	ООО "КЕДР"	контролируется одной группой лиц
47	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-6"	контролируется одной группой лиц
48	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЦ-5"	контролируется одной группой лиц
49	ООО "УК ИЗМАЛКОВО"	контролируется одной группой лиц
50	ООО "УК "СЕРЕДНЕВО"	контролируется одной группой лиц

4.3. Основной управленческий персонал:

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Третьяков Владимир Александрович
2	Исполнительный директор	Копылков Александр Михайлович
3	Зам. ген. директора по стратегическому планированию	Копылков Максим Михайлович
4	Зам. ген. директора по общим вопросам	Паршин Михаил Валерьевич
5	Заместитель генерального директора	Рябинский Андрей Михайлович

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

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс.руб. в том числе НДС	
			2022г.	2021г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Предоставление займов	-	-
		Возвращено займов	-	-
		Получение займов,	-	-
		Проценты по предоставленным займам	10 371	6 083
		Получено процентов	-	-
2	Другие связанные стороны	Проценты по предоставленным займам	61 313	29 638
		Получение займов	618 258	511 955
		Предоставлено займов	728 716	-
		Погашено займов	229 432	-
		Возвращено займов	344 623	71 000
		Проценты по полученным займам	360 023	189 797
		Возврат процентов	9 025	15 800
		Получение работ(услуг)	341 124	498 976
		Оказание работ(услуг)	8 012	12 303
		Оплата за акции	568 283	474 463
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	82 321	217 453

4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс.руб., в т.ч. НДС			
			2022г.		2021г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица, осуществляющие контроль	Выдача займов	94 075	-	94 075	-
		Проценты по займам выданным	89 518	-	79 147	-
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов	942 189	-	440 419	-
		Проценты по займам выданным	112 693	-	65 752	-
		Получение займов	-	3 207 976	-	2 934 341
		Проценты по полученным займам	-	662 687	-	311 689
		Получение услуг (работ)	-	156 980	-	234 417
		Оказание услуг (работ)	33 759	-	26 260	-
		Задолженность участников ДДУ	-	644	-	644
		Покупка/продажа акций, долей	711 961	-	1 280 244	-
		Инвестконтракты	120 773	-	120 773	-

		Прочая задолженность	4 156 146	-	3 591 601	-
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (ФОТ)	-	-	-	-

- акции АО "Специализированный застройщик Хорошевская-19" на сумму 1 100 000 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Бачурино» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Специализированный застройщик «Ямонтаво» в размере 10 тыс.руб.;
- приобретенные в виде доли в УК ООО «Новый век» в размере 450 000 тыс.руб..

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

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили. Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Специфика деятельности застройщика связана с долгосрочным периодом строительства объектов инвестиционных проектов. Общество осуществляет строительство ЖК «Кленовые Аллеи» и ЖК «Южное Бунино» и реализует данные инвестиционные проекты в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Инвестиционный проект Общества ЖК «Кленовые Аллеи», включает в себя создание 15 многоквартирных корпусов, помимо этого создание автостоянок и социальных объектов. На данный момент введены в эксплуатацию 15 корпусов и ММ, по 6 корпусам и ММ выведен финансовый результат. В отчетном периоде Обществом был выведен финансовый результат по закрытию четырех инвестиционных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 4, 5, 6, 13-15ММ). Финансовые результаты от исполнения остальных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ с 7 по 15) ожидаются в порядке очередности.

Инвестиционный проект Общества ЖК «Южное Бунино», включает в себя создание 19 многоквартирных корпусов, помимо этого создание паркинга и социальных объектов. На данный момент введены в эксплуатацию 11 корпусов, по 7 корпусам выведен финансовый результат. В отчетном периоде Обществом был выведен финансовый результат по закрытию четырех инвестиционных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 4, 5, 6, 7). Финансовые результаты от исполнения остальных объектов инвестиционного проекта (многоквартирные дома №№ 8, 9, 12, 16) ожидаются в порядке очередности.

Общество предполагает получить разрешения на ввод в эксплуатацию инвестиционных объектов недвижимости, согласно проектным декларациям.

Планируемого дохода от реализации инвестиционных проектов достаточно для осуществления текущей деятельности Общества и покрытия убытков в полном объеме.

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

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

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

В 2022 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается не стабильной. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества.

Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

В связи с проводимой специальной военной операцией, организованной вооруженными силами Российской Федерации на территории Украины, ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень

деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

7. РИСКИ ФИНАНСОВЫЕ (КРЕДИТНЫЕ), ПРАВОВЫЕ, РЕГИОНАЛЬНЫЕ.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

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

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

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

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Третьяков В.А.

21.03.2023г.