

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним  
за 2022 г. по ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДУДКИНО"

### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

#### 1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Дудкино"
Краткое наименование	ООО "Специализированный застройщик Дудкино"
ИНН	9705150900
Виды деятельности	- строительство жилых и нежилых зданий; - строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения; - строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями; - расчистка территории строительной площадки; - производство земляных работ; - производство прочих строительного-монтажных работ; - строительство автомобильных дорог и автомагистралей.
ОКПО	46734664
Юридический адрес	115054, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, наб Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 6, пом. I, офис 31
Фактический адрес	115054, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, наб Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 6, пом. I, офис 31

#### 1.2. Информация о бенефициарных владельцах.

Учредители общества:

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
ООО "ПАРК КАПИТАЛ ГРУПП"	7708303380/770501001	20% - 2000,00	Оплачено 100%	Договор Залога Доли № 065/011-21 от 22.03.2021 Размер передаваемой в залог доли: 20,00%.
Рябинский Андрей Михайлович	770102474204	80% - 8000,00	Оплачено 100%	Договор Залога Доли № 066/011-21 от 22.03.2021 Размер передаваемой в залог доли: 80,00%.

Учредители ООО "ПАРК КАПИТАЛ ГРУПП":

Наименование	ИНН/КПП	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Серов Александр Геннадьевич	550600534955	51% - 51 000,00	Оплачено 100%	Отсутствует
Норова Дильбар Каримовна	500916576283	49% - 49 000,00	Оплачено 100%	Отсутствует

**1.3.** Генеральный директор Третьяков Владимир Александрович.

**1.4.** Среднесписочная численность –2022 г. - 18 чел.

**1.5.** Обособленных подразделений Общество не имеет.

**1.6** ООО "Специализированный застройщик Дудкино" не является энергоемким, энергия потребляется в офисе.

**1.7.** Отражение последствий внесенных изменений в учетную политику Общества:

В учетную политику 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:

Строка бухгалтерского баланса	на 31.12.2021 г.		
	Сумма до корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	Сумма после корректировки, тыс. руб.
1150	0	25 339	25 339
1100	0	25 339	25 339
1600	2 724 400	25 339	2 749 739
1450	0	30 938	30 938
1400	2 662 365	30 938	2 693 303
1550	56 995	(5 599)	51 396
1500	62 025	(5 599)	56 426
1700	2 724 400	25 339	2 749 739

**1.8.** Общество в 2022 году получило целевой кредит от АО «Банк ДОМ.РФ» на финансирование предпроектных/проектных и иных затрат для осуществления инвестиционного проекта Жилого комплекса "МелиСад" с адресным ориентиром: г. Москва, поселение «Мосрентген», д. Дудкино.

Концепция инвестиционного проекта включает в себя строительство трех очередей жилого комплекса «Дудкино», в том числе встроено-пристроенного ДОУ на 229 мест, парковка на 500 машино-мест, школа на 529 мест, поликлиника на 74 посещения в смену.

**1.9.** ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДУДКИНО" 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 ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДУДКИНО" 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, заемные средства и средства целевого финансирования.

**1.10.** Совместная деятельность не осуществлялась.

**1.11.** Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 10/2021-Дуд от 12.08.2021, 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.

## **2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

### **2.1.** Информация об учетной политике Общества

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

### **2.2.** Основные критерии существенности

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

При определении порядка раскрытия информации в бухгалтерском учете организации. Требования существенности излагаются в разделе 7 «Правила оценки бухгалтерской отчетности» Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99, Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н). Отчетность, предоставляемая заинтересованным пользователям, должна включать существенные сведения и в тоже время не

быть чрезмерно перегруженной излишней информацией. Показатель считается существенным и подлежит обособленному раскрытию в бухгалтерском учете, если стоимостная оценка превышает 5% от суммы соответствующей итоговой строки бухгалтерского баланса за отчетный период (Приказ Минфина РФ от 22.07.2003г. № 67н).

### 2.3. Учет аренды у арендатора и арендодателя

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

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

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

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

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

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

- а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или 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 или исходя из данных, которые предоставили кредитные организации по запросу Общества.

#### 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.

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

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

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

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

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

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

#### **2.4. Учет запасов**

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

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

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

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

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

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

Общество проверяет запасы на обесценение ежеквартально. Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения (п. 30 ФСБУ 5/2019), то по запасам, приобретенным или создаваемым для продажи (например, по товарам, готовой продукции, незавершенному производству), определяется чистая стоимость продажи (ЧСП) данных запасов по формуле: ЧСП запасов = Предполагаемая цена продажи запасов – Предполагаемые затраты (подготовка к продаже) – 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 запасов инвест.проекта = предполагаемая сумма продажи инвестиционных объектов.

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).

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).

## 2.5. Учет доходов и расходов

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

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

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

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.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.

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. При наличии у Общества перед контрагентом встречной задолженности (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Контрагентом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность налогоплательщика перед этим контрагентом.

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.

## 2.8. Резерв по предстоящим отпускам

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

бухгалтерского баланса по строке 1540 «Оценочные обязательства».

## 2.9. Оценочные и условные обязательства

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

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

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

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

## 2.10. Учет расчетов по налогу на прибыль организации

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

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

В отчете о финансовых результатах, соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в редакции Приказа № 61н:

строка (2411) - «Текущий налог на прибыль»; строка (2412) - «Отложенный налог на прибыль» .

В соответствии с п. 21 ПБУ 18/02 текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. 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).

Сумма текущего налога на прибыль отражается: Д 99.02.Т. «Текущий налог на прибыль» К 68.04.1 «Расчеты с бюджетом».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе сальдированную (свернутую) сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

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

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по инвестиционному проекту, 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 инвестиционного проекта:

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 стоимость затрат на строительство инвестиционного объекта. Учет затрат по инвестиционному проекту обусловлен целевым характером средств финансирования проекта, необходимостью обособления в учете использования данных средств, а также призван обеспечить формирование полной информации о затратах на инвестиционный проект. Для обеспечения более достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности, изменениях в его финансовом положении, обособлению в учете и обеспечению контроля по расходованию целевых кредитов/займов в счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» были введены новые счета (субсчета второго и третьего порядка).

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

Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 76.06.1 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)», 76.06.2 «Расчеты по договорам дду (счета-эскроу)», 76.05.О «Расчеты по отделке (счета эскроу)» и забалансовый счет 008

«Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.06.2, 76.06.1 и 76.05.О и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) инвестиционного объекта:

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

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

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствующей строке указанного вида запасов также отражаются авансы подрядчикам под приобретение и создание запасов (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019). Суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство. 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 включаются в стоимость строительства каждого инвестиционного объекта пропорционально площади инвестиционного объекта (после замеров БТИ) к общей площади строительства по инвестиционному проекту в целом.

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

После получения разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию застройщик формирует себестоимость помещений, которые планирует продать по договорам купли-продажи. Себестоимость помещений определяется исходя из фактических затрат, затраченных на возведение инвестиционного объекта, которые отражены на конец отчетного периода (квартала), в месяце, в котором получено разрешение на ввод. В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов вещи, изготовленные организацией и предназначенные для продажи по договорам купли-продажи, в регистрах бухгалтерского учета отражаются как готовая продукция с использованием балансового счета 43. Сумма НДС по нежилым помещениям относится в дебет счета 19.03 «НДС по приобретенным МПЗ» или счета 19.01 «НДС по приобретенным ОС». Стоимость

предназначенных для реализации по договорам купли-продажи жилых/нежилых помещений учитывается по их фактической себестоимости. Продажа данных объектов отражается в учете: Д 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» К 90 «Продажи»; Д 90 «Продажи» К 43 «Готовая продукция». Фактическая себестоимость помещений, по которым были заключены ДДУ, формируется в момент выведения финансового результата и определяется исходя из фактических затрат инвестиционного объекта, без использования счета 43.

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

**2.12.** Общество применяет общую систему налогообложения.

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

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

### **3.СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**3.1.** Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:  
Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

**3.2.** Нематериальные активы:  
Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

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

**3.4.** Основные средства:  
Основные средства в организации – отсутствуют.

## 1. По строке 1150 "Основные средства" Бухгалтерского баланса отражено следующее:

### 1.1 Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации	Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
<b>Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего</b>	5200	3а 2022 г.	25 339	-	-	-	-	8 447	-	-	25 339	8 447
	5210	3а 2021 г.	-	-	25 339	-	-	-	-	-	-	25 339
в том числе:												
Здания	5201	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5203	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5204	3а 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	3а 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права пользования активами	5205	3а 2022 г.	25 339	-	-	-	-	8 447	-	-	25 339	8 447
	5215	3а 2021 г.	-	-	25 339	-	-	-	-	-	-	25 339

### 3.5. Аренда основных средств.

### 2. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	тыс.руб.		
		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	240 893	18 816	-
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	-	-	-

Основные средства, полученные по договору аренды, учитываются на забалансовом счете 001 в размере годовой арендной платы.

### 3.6. Финансовые вложения - отсутствуют

**3.7. Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций:**  
Выданные векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

**3.8. Материально – производственные запасы.**

### 3. Запасы 3.1. Наличие и движение запасов

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себестоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	2 724 367	-	2 724 367	3 886 357	817 355	-	-	X	5 793 369	-	5 793 369
	5420	за 2021г.	-	-	-	4 928 269	2 203 902	-	-	X	2 724 367	-	2 724 367
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по проекту долевого строительства	5507	за 2022г.	2 705 023	-	2 705 023	2 813 525	113	-	-	-	5 518 435	-	5 518 435
	5527	за 2021г.	-	-	-	2 705 023	-	-	-	-	2 705 023	-	2 705 023
Авансы и предоплата по подрядчикам по проекту долевого строительства	5508	за 2022г.	19 344	-	19 344	1 072 832	817 242	-	-	-	274 934	-	274 934
	5528	за 2021г.	-	-	-	2 223 246	2 203 902	-	-	-	19 344	-	19 344

По нашему профессиональному мнению чистая стоимость продажи объектов незавершенного строительства равна предполагаемой сумме продажи инвестиционного объекта, которая составляет 31 422 200 тыс.руб., что превышает фактические затраты на строительство, и рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч. 76.08.1 + 76.08.2) – ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства  
5 518 435 тыс. руб. – 31 422 200 тыс. руб. = (25 903 765) 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.

Обществом в составе запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на приобретение земельных участков и объектов недвижимости.

Объекты недвижимости Общество планирует снести для целей реализации строительства ЖК.

В ближайшее время не предполагается использование недвижимого имущества в целях извлечения прибыли.



**3.11.** По строкам 1410 «Заемные средства» и 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена задолженность в сумме 5 269 928 тыс. руб., из них:

**5. Кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение кредиторской задолженности**

тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 662 365	2 169 669	427 121		-	-	-	-	5 259 155
	5571	за 2021г.	-	2 487 086	175 309	(30)	-	-	-	-	2 662 365
в том числе:											
Кредиты, в т.ч. проценты	5552	за 2022г.	2 643 322	2 135 132	424 526	-	-	-	-	-	5 202 980
	5572	за 2021г.	-	2 468 725	174 597	-	-	-	-	-	2 643 322
Займы, в т.ч. проценты	5553	за 2022г.	19 043	34 537	2 595		-	-	-	-	56 175
	5573	за 2021г.	-	18 361	712	(30)	-	-	-	-	19 043
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5554	за 2022г.	4 989	152 960		(147 176)	-	-	-	-	10 773
	5574	за 2021г.	-	8 077	-	(3 088)	-	-	-	-	4 989
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	753	11 933		(8 621)	-	-	-	-	4 065
	5575	за 2021г.	-	806	-	(53)	-	-	-	-	753
авансы полученные	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5557	за 2022г.	4 214	31 689		(29 195)	-	-	-	-	6 708
	5577	за 2021г.	-	7 176	-	(2 962)	-	-	-	-	4 214
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5558	за 2022г.	22	19 174	-	(19 196)	-	-	X	X	-
	5578	за 2021г.	-	95	-	(73)	-	-	X	X	22
расчеты с персоналом по оплате труда	5559	за 2022г.	-	90 164	-	(90 164)	-	-	X	X	-
	5579	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
-Итого	5550	за 2022г.	2 667 354	2 322 629	427 121	(147 176)	-	X	-	-	5 269 928
	5570	за 2021г.	-	2 495 163	175 309	(3 118)	-	X	-	-	2 667 354

**3.12.** По строке 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены в сумме 18 040 тыс. руб.

**3.13.** По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике, в сумме 2 190 тыс. руб.:

### 6. Оценочные обязательства

тыс.руб

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	41	7 414	5 265	-	2 190
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	41	7 414	5 265	-	2 190

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

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

**3.14.** По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражены в сумме 520 417 тыс. руб.:

тыс.руб.

Прочие обязательства	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
задолженность перед контрагентами, договоры с которыми заключены во исполнение проекта ЖК «МелиСад», в том числе:	520 417	51 396
- расчеты с прочими подрядчиками	105 808	46 023
- прочие расчеты	414 609	5 373

**3.15. Обеспечения обязательств**

тыс.руб

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные – всего	5800	1 165 685	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	1 165 685	-	-
Выданные - всего	5810	18 167 860	1 258 950	-
в том числе:				
Договор об Ипотеке (залоге) имущества банку № 929/011-21	5811	1 258 950	1 258 950	-
Договор поручительства № 741/126-22 от 28.09.2022	5812	16 908 910		

**3.16. Состав денежных средств и денежных эквивалентов:**

тыс.руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	2022 год	2020 год
Средства на счетах в рублях	11	33
Средства в кассе организации	0	0
ИТОГО	11	33

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

Строка ДДС	Наименования показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2022 год	2021 год
4121 «Платежи»	Оплата поставщикам за услуги	8 934	53
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	77 569	268
	отчисление НДФЛ	12 596	40
	отчисления во внебюджетные фонды	19 196	73
4125 «Связанные с исполнением проекта долевого строительства»	оплата подрядчикам	1 863 616	2 465 707
	оплата техническому заказчику	137 043	
4129 «Прочие платежи»	услуги банка	33 882	17 132
	прочие платежи	256	838
	прочие налоги и сборы	16 599	2 922
4310 «Поступления»	Получение кредитов и займов	2 169 669	2 487 066

Платежи, оплаченные поставщикам и подрядчикам по деятельности, необлагаемой НДС, в Отчете о движении денежных средств 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 отчете о движении денежных средств выделяются только те суммы НДС, которые Общество предъявляет к вычету согласно гл. 21 НК РФ.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 51

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

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

нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

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

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

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

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

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ**

##### **4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:**

№п/ п	Общество	Доля и сумма участия		Доля и сумма участия	
		2021		2020	
		Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)	Доля (%)	Сумма (тыс.руб.)
1	ООО "ПАРК КАПИТАЛ ГРУПП"	20%	2000		
2	Рябинский Андрей Михайлович	80%	8000		

##### **4.2. Другие связанные стороны:**

№ п/п	Наименование	Характер отношений
1	АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ХОРОШЕВСКАЯ-19"	контролируется одной группой лиц
2	ООО «МИЦ-сити»	контролируется одной группой лиц
3	ООО МИЦ "СИТИ-АЛЬФА"	контролируется одной группой лиц
4	ООО МИЦ «СИТИ-ДЕЛЬТА»	контролируется одной группой лиц

5	ООО «МИЦ-Логистик»	контролируется одной группой лиц
6	ООО «ГК «МИЦ»	контролируется одной группой лиц
7	ООО МИЦ «Сити-6»	контролируется одной группой лиц
8	ООО МИЦ «СИТИ-БЕТА»	контролируется одной группой лиц
9	ООО УК "ГК "МИЦ"	контролируется одной группой лиц
10	ООО «Кедр»	контролируется одной группой лиц
11	ООО «Мосренстрой-2»	контролируется одной группой лиц

#### 4.3. Основной управленческий персонал:

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор	Третьяков Владимир Александрович
2	Зам. Генерального директора	Серов Александр Геннадьевич
3	Заместитель генерального директора по правовым вопросам	Соловых Андрей Викторович

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

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сумма операций, тыс.руб., в т.ч.НДС	
			2022г.	2021г.
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	-	-
		Выданные займы	-	-
		Проценты по займам	-	-
2	Другие связанные стороны	Получение займов	34 537	18 331
		Проценты по займам	2 595	712
		Предоставление займов	-	-
		Проценты по займам	-	-

		Получение услуг (работ) и финансирование тех. заказчика	169 604	114 041
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата )	63 093	227

#### 4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс.руб., в т.ч. НДС			
			2022г.		2021г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица, осуществляющие контроль	Получение услуг (работ)	-	-	-	-
		Выданные займы	-	-	-	-
		Проценты по займам	-	-	-	-
2	Другие связанные стороны	Получение займов	-	52 868	-	18 331
		Проценты по займам	-	3 307	-	712
		Предоставление займов	-	-	-	-
		Проценты по займам	-	-	-	-
		Получение услуг (работ) и финансирование тех. заказчика	-	41 532	-	24 041
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата )	-	-	-	-

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

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

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

По состоянию на 31.12.2022г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

## **6. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Общество предполагает осуществить строительство жилого комплекса и будет реализовать данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Общество предполагает строительство многоквартирной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктурой;

Общество получило в 2022г. разрешение на строительство жилого комплекса;

Общество предполагает продать 121 212 кв.м. жилой площади;

Общество имеет в собственности земельные участки, расположенные по адресу: г. Москва, поселение «Мосрентген», д. Дудкино

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.

В 2022г. 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.

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.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ДУДКИНО"

22.02.2023г.

Великанов В.С.

по доверенности № б/н от 01.01.2022 г