

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**  
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКО-ПОЛИС»**  
**ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эко-Полис» (далее Общество) ИНН 7707596045, КПП 770701001.

ОГРН 1067746908756

Место нахождения (юридический адрес) ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» - 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом № 2/4, строение 13, комната 5, этаж 3.

Организационно-правовая форма ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» - общество с ограниченной ответственностью, код ОКОПФ 12300, форма собственности – частная, код ОКФС 16.

Участник общества: ПАО "ИНГРАД" — 100 % доли в уставном капитале. Уставный капитал составляет 638463 тыс.руб.

Основными видами деятельности ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» являются

- Строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД 41.20

ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» не имеет филиалов, представительств и иных подразделений, выделенных на отдельные балансы.

Среднегодовая численность работающих в ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» составила:

за отчетный период 3 чел., за предыдущий отчетный период 8 чел.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется управляющей организацией ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», являющейся единоличным исполнительным органом общества на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27.10.2020г. в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича.

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

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» руководствуется Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» сформирована в соответствии с Учетной политикой в целях бухгалтерского учета, которая подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в форме «Бухгалтерский баланс» — валюта баланса;
- в форме «Отчет о финансовых результатах» — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

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

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

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах Общества.

## **2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

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

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о дебиторской и кредиторской задолженности, относящаяся к одному контрагенту, отражается развернуто.

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок, установленный договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями, считается сомнительной.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение сроков оплаты (свыше 180 дней);

- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника, отсутствие встречной кредиторской задолженности;
- обеспеченность долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.

Если на отчетную дату организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Резерв по сомнительным долгам организаций, являющихся связанными сторонами, не создается.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации. Задолженностью, нереальной для взыскания (безнадежной задолженностью) является дебиторская задолженность перед Обществом, по которой в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации юридического лица - контрагента.

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Такая задолженность отражается на забалансовом счете в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации с учетом (за вычетом) начисленного резерва по сомнительным долгам.

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

## **2.2. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществлялся в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007 (утв. приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 года № 153н). Первоначальная стоимость нематериальных активов, приобретенных за плату, определяется как сумма фактических расходов на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

При принятии нематериального актива к бухгалтерскому учету организация определяет срок его полезного использования.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при их принятии к бухгалтерскому учету исходя из полезного срока использования нематериальных активов, обусловленного соответствующими договорами. Если из документов на нематериальный актив нельзя однозначно определить срок его полезного использования, то он устанавливается распоряжением руководителя предприятия исходя из ожидаемого срока использования этого объекта, в течение которого организация может получать экономические выгоды (доход). При

невозможности определения срока полезного использования нематериального актива он устанавливается в соответствии с законодательством.

Изменения сроков полезного использования нематериальных активов допускается в случае изменения их использования.

Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Переоценка нематериальных активов не производится.

### **2.3. Основные средства**

Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с:

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

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам:

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

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по группам:

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

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

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

В бухгалтерском учете элементы амортизации считаются оценочными значениями, возникающими в результате появления новой информации, подлежащие отражению в

бухгалтерском учете как изменения оценочных значений - перспективно. Ранее начисленная амортизация не пересчитывается.

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

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

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

Капитальные вложения признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и восстановление объектов основных средств. Затратами считается уменьшение активов организации или увеличение ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения. Сумма обесценения не изменяет первоначальную стоимость актива (п.39 ФСБУ 6/2020) и относится на финансовый результат (субсчет «обесценение активов»).

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

## **2.4. Учет аренды**

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. (в т. ч. если суммарная величина таких договоров является существенной), и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

При этом должны быть выполнены следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

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.

Запасами, в частности, являются:

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

ТМЦ, приобретенные для управленческих нужд учитываются в качестве запасов.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ФСБУ 6/20020 «Учет основных средств», и стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ.

Единицей бухгалтерского учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Первоначальная оценка МПЗ отражается в учете по фактической себестоимости.

Объекты недвижимости, приобретенные для перепродажи, оцениваются по себестоимости приобретения, включая все расходы, связанные с их приобретением.

МПЗ оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов, определяемая в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Оценка объектов недвижимости при реализации и прочем выбытии определяется по себестоимости каждой единицы. По иным МПЗ применяется метод оценки при отпуске в производство, реализации и прочем выбытии запасов по средней себестоимости.

При отпуске в производство и ином выбытии МПЗ их оценка производится по средней себестоимости по каждой единице учета материалов. В расчет средней оценки единицы учета материалов включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления в течение данного месяца (отчетного периода).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

Специальная оснастка и специальная одежда, находящиеся в собственности Организации принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, т.е. в сумме фактических затрат на приобретение или изготовление, исчисленных в порядке, предусмотренном для учета МПЗ.

Специальная оснастка, по которой одновременно выполняются условия, определенные ФСБУ 6/2020, и стоимостью более 100 тысяч рублей за единицу, подлежит учету в порядке, предусмотренном для учета основных средств Организации.

Стоимость спецодежды и спецоснастки со сроком полезного использования не более 12 месяцев учитывается в расходах единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

В связи с введением в действие с 1 января 2021 года ФСБУ 5/2019 спецодежда (спецоснастка) со сроком эксплуатации более 12 месяцев больше не признается запасами. Поскольку ее стоимость меньше стоимостного лимита, установленного организацией для учета основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020, она также не может учитываться в составе основных средств. Стоимость спецодежды и спецоснастки со сроком полезного использования более 12 месяцев учитывается в расходах единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

## **2.6. Учет активов, связанных со строительством**

Бухгалтерский учет объектов незавершенного капитального строительства, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160;
- Методикой определения сметной стоимости строительной продукции на территории РФ. МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05 марта 2004 г.



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

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

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

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

Учет вложений в оборотные активы связанных со строительством осуществляется:

Заказчиком в порядке формирования стоимости актива с последующей передачей капитальных затрат Застройщику (в рамках договора на осуществление функций Заказчика строительства);

Застройщиком в целом по объекту строительства до передачи Инвесторам (в рамках Закона от 25.02.99 №39-ФЗ), Участникам долевого строительства (в рамках Закона от 30.12.04 №214-ФЗ) по договорам заключенным, предполагаемым финансирование строительства или Покупателям по договорам купли-продажи введенного в эксплуатацию объекта, а также иными способами реализации объектов строительства не противоречащим законодательству;

Инвестором до полного формирования стоимости объекта строительства и перевода в состав соответствующих активов организации, в соответствии с требованием нормативных документов по бухгалтерскому учету.

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

- стоимость проектно-изыскательских работ;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования, входящего в смету строек;
- стоимость строительно-монтажных работ;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по краткосрочной аренде земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы по разработке, согласованию и государственной экспертизе проектов освоения лесов на лесные участки, предоставленные для строительства объектов;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;

- расходы, связанные с оформлением: паспорта технической инвентаризации объекта; землеустроительных проектов по выбору, предоставлению земельных и лесных участков, переводу в земли промышленности земель иных категорий; плана лесного участка для его регистрации в государственном лесном реестре; кадастрового плана земельного участка; документов на государственную регистрацию права собственности заказчика на объект строительства;
- затраты по пуско-наладочным работам (работам по наладке оборудования, индивидуальное и комплексное опробование оборудования вхолостую с целью проверки монтажа, а также проведения пуско-наладочных работ под нагрузкой до момента принятия к учету объекта основных средств с целью тестирования готовности объекта к вводу в эксплуатацию);
- агентское вознаграждение по строительству объектов;
- проценты за пользование целевыми кредитными средствами, использованными на создание объектов капитального строительства;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений, затраты по ликвидации временных сооружений;
- вновь создаваемые временные титульные сооружения и затраты по возведению временных нетитульных сооружений, а также затраты по ликвидации временных сооружений отражаются в составе объектов незавершенного строительства с последующем включением в стоимость объектов строительства;
- прочие затраты, предусмотренные проектно-сметной документацией.

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

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

## **2.7. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Актив признается Обществом объектом финансовых вложений, если для него одновременно выполняются следующие условия:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов, либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

К финансовым вложениям Общества относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных организаций);
- вклады в добавочный капитал дочернего общества в целях увеличения чистых активов, внесенные в порядке, установленном гражданским законодательством;
- предоставленные другим организациям и физическим лицам займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях, сроком по договору свыше трех месяцев;
- дебиторская задолженность, приобретенная по уступке права требования;
- приобретенные по уступке права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, предназначенные к последующему отчуждению в целях получения дохода (продаже/переуступке);
- права требования на объекты недвижимости по ДДУ и инвестиционным договорам, заведомо предназначенные к последующей переуступке;
- инвестиционные паи закрытых паевых инвестиционных фондов и биржевых паевых инвестиционных фондов;
- вклады Организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие активы, отвечающие критериям признания в качестве финансовых вложений.

К финансовым вложениям Общества не относятся:

- векселя, выданные организацией-векселедателем Организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения Общества в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые Обществом за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями. Займы, векселя, и другие вложения Общества, не приносящие доход, не отражаются в составе финансовых вложений Общества, а учитываются как дебиторская задолженность. Операции по этим вложениям отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Аналитический учет финансовых вложений ведется:

- по видам финансовых вложений;
- по организациям, в которые осуществлены финансовые вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам, организациям-плательщикам по ценным бумагам и т.п.);
- по группам финансовых вложений в разрезе краткосрочных и долгосрочных;
- по группам финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.
- вклады Организации-товарища по договору простого товарищества.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Для целей последующей оценки финансовые вложения Общества подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Стоимость финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражается в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости, путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Корректировка проводится ежеквартально. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений включается в состав прочих доходов или расходов. В случае если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки.

Доли и акции компаний, не обращающиеся на рынке ценных бумаг, доли в уставном капитале, вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, выданные займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, признаются финансовыми вложениями, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, и отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости не проводится.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается только при наличии признаков обесценения (когда текущая рыночная стоимость финансовых вложений на отчетную дату оказалась меньше расчетной стоимости финансовых вложений).

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

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

## 2.8. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как кредиторская задолженность в размере полученной суммы на основании выписки банка или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренных договором займа в момент их фактического получения.

Задолженность по кредитам, полученным в форме овердрафта, отражается, в сумме, фактически перечисленной банком сверх средств, имеющихся на счетах Общества.

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества (заемщика) как уменьшение (погашение) вышеуказанной кредиторской задолженности.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

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

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

Независимо от статуса займодавцев (банки или небанковские займодавцы) кредиты и займы группируются в бухгалтерском учете Общества по критерию срочности.

Проценты по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на счете 66 или счете 67 в соответствии с установленным договором займа (кредитным договором) сроком погашения обязательства.

Проценты по кредитам и займам, начисляются в сроки и по ставкам, установленным договором кредита или займа. Начисление процентов по кредитам и займам производится также на конец каждого отчетного месяца в сумме, относящейся к периоду от даты предыдущего начисления процентов до последнего дня отчетного месяца.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В соответствии с положениями Закона 214-ФЗ денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком, в частности, на возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство МКД и иных объектов недвижимости, указанных в Законе 214-ФЗ, такие проценты покрываются за счет средств целевого финансирования путем включения в стоимость указанных объектов.

В остальных случаях (если застройщик получил денежные средства по иным кредитным договорам или договорам займа) суммы процентов не относятся к расходам, осуществляемым за счет средств целевого финансирования.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива;
- положения Закона 214-ФЗ не распространяются на строительство объекта.

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

## **2.9. Целевое финансирование**

Целевым финансированием признается поступление денежных средств и (или) ресурсов, отличных от денежных средств, от других организаций и лиц, из бюджетов для осуществления мероприятий целевого назначения. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное организацией и использованное ей по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

В соответствии с ПБУ 4/99 показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях должны приводиться в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

В соответствии с п. 73 Положения 34-н по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются каждой стороной в своей бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых ею правильными.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с поступлением целевого финансирования на специальные расчетные счета застройщика, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами». Задолженность по ДДУ (УДДУ) в бухгалтерской отчетности отражать по зарегистрированным, но не оплаченным договорам развернуто как дебиторскую и кредиторскую задолженность.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика, застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия, по факту регистрации ДДУ отражать обязательство перед дольщиками по счету 86 «Целевое финансирование» и дебиторскую задолженность по оплате ДДУ по счету 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 014 «Средства дольщиков на эскроу-счетах». В бухгалтерской отчетности сальдовые остатки по Дт счета 76 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» и Кт счета 86 «Целевое финансирование» показывать свернуто. После раскрытия счетов эскроу целевое финансирование отражается как полученное застройщиком, соответственно подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности.

## **2.10. Выручка, прочие доходы**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по отгрузке.

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

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

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

Бухгалтерский учет расходов организации осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н).

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

К общехозяйственным расходам счет (26 «Общехозяйственные расходы») Общества относятся расходы для нужд управления не связанные непосредственно с производственным процессом, в частности:

- административно-управленческие расходы;
- расходы на содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт и техническое обслуживание основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещение общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских и консультационных услуг управленческого и общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с обеспечением информационной и физической безопасности;
- расходы, связанные с внутренним контролем;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Накопление общехозяйственных расходов в аналитическом учете осуществляется:

- по подразделениям;
- по статьям расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», без распределения на 20 счет, непосредственно на счет 90 «Продажи».

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

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

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

Расходы на продажу списываются ежеквартально с балансового счета 44 «Коммерческие расходы» непосредственно на счет 90 «Продажи».

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, 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, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.); штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных организацией убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы; прочие расходы. Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

## **2.12. Расходы будущих периодов**

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

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

## **2.13. Оценочные и условные обязательства**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которая рассматривается на дату составления отчетности. Суммы оценочного обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам относятся на прочие расходы.

## **2.14. Отложенные налоги**

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.



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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в балансе предприятия развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

### **3. КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ОТЧЕТНОСТИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДАМ**

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

В связи с обязательным применением федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, Обществом внесены ретроспективные изменения в отчетность прошлых лет, которые оказали существенное влияние на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**Корректировки показателей бухгалтерской отчетности предшествующих периодов в связи с обязательным применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.**

<b>Строка бухгалтерского баланса</b>	<b>Сумма на 31.12.2021г. до корректировки, тыс. руб.</b>	<b>Корректировка, тыс. руб.</b>	<b>Сумма на 31.12.2021г. с учетом корректировки, тыс. руб.</b>
<b>Стр. 1150 – Основные средства, в том числе</b>	<b>32 307</b>	<b>(1 089)</b>	<b>31 218</b>
<i>в т. ч. изменение учетной политики</i>	<i>0</i>	<i>(1 089)</i>	<i>(1 089)</i>
<b>Стр. 1180 – Отложенные налоговые активы, в том числе</b>	<b>8 783</b>	<b>15</b>	<b>8 798</b>
<i>в т. ч. изменение учетной политики</i>	<i>0</i>	<i>15</i>	<i>15</i>
<b>Стр. 1370 – Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</b>	<b>1 697</b>	<b>(870)</b>	<b>827</b>
<i>в т. ч. изменение учетной политики</i>	<i>0</i>	<i>(870)</i>	<i>(870)</i>
<b>Стр. 1420 – Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>12 110</b>	<b>(204)</b>	<b>11 906</b>
<i>в т. ч. изменение учетной политики</i>	<i>0</i>	<i>(204)</i>	<i>(204)</i>

Изменения в учетной политике отражены ретроспективно в соответствующих строках отчетности за 2021 г., исходя из предположения, что в этом периоде применялась новая (измененная) учетная политика, а именно произведена корректировка показателей строк Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 г.:

1. Стр. 1150 «Основные средства»;
2. Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы»;
3. Стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;
4. Стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»;

#### **4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД**

##### **4.1. Нематериальные активы**

Наличие и движение нематериальных активов предоставлено в п 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе нематериальных активов на 31.12.2022г. находятся затраты на разработанное привлеченной организацией приложение для мобильных устройств для ознакомления с проектом жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1. Срок полезного использования данного нематериального актива определен Обществом исходя из предполагаемого срока использования в размере 4 лет.

##### **4.2. Основные средства**

Наличие и движение основных средств предоставлено в п 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Переоценка основных средств за текущий отчетный, а также за предыдущие отчетные периоды, в организации согласно учетной политике не производилась.

Информация о незавершенных капитальных вложениях представлена в Пояснениях 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Информация об ином использовании основных средств представлена в Пояснениях 2.4 «Иное использование основных средств» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

В связи с обязательным применением ФСБУ 6/2020 с 2022 года, по состоянию на 31.12.2021 года в бухгалтерском учете ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» отражены следующие операции, финансовый результат по которым списан на сч. 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»: перевод основных средств стоимостью меньше 100 000,00 руб. в состав малоценного оборудования и корректировка сумм начисленной амортизации в связи с пересмотром срока полезного использования по эксплуатируемым основным средствам с нулевой остаточной стоимостью.

##### **4.2.1. Арендованные основные средства**

Обществом заключены договоры аренды помещений.

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

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

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	Расходы на аренду в 2022 году (сумма годовой арендной платы)	Будущие арендные платежи по договорам (на следующий год)
Аренда нежилых помещений	24 285	39 731	24 285	24 285
Аренда земельных участков	312 930	591 156	6 737	5 640
Аренда оборудования	0	20 800	0	0
<b>ИТОГО Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды</b>	<b>337 215</b>	<b>651 687</b>	<b>31 022</b>	<b>XX</b>

### **Аренда земельных участков.**

Арендодатель – Департамент городского имущества города Москвы, аренда земельных участков кадастровые номера 77:05:0002001:10577, 77:05:0002001:10578, 77:05:0002001:10580. Арендованные земельные участки учтены у Общества на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости. По условиям договоров аренды арендная плата рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Согласно Учетной политике Общества в отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде. В связи с этим Общество не отражает право пользования активом по данным договорам.

Арендодатель – ООО «Специализированный застройщик Симоновская», аренда земельных участков кадастровые номера 77:05:0002001:11021, 77:05:0002001:11025, 77:05:0002001:11026. Арендованные земельные участки учтены у Общества на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости в пропорции арендуемых площадей. По условиям договора аренды арендная плата рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Согласно Учетной политике Общества в отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде. В связи с этим Общество не отражает право пользования активом по данному договору.

Арендодатель – ООО «СК Торпедо», субаренда земельного участка кадастровый номер 77:05:0002001:11020. Арендованный земельный участок учтен у Общества на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости в пропорции арендуемой площади. По условиям договора субаренды арендная плата рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Согласно Учетной политике Общества в отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде. В связи с этим Общество не отражает право пользования активом по данному договору.

Арендодатель – ООО УК Портфельные инвестиции ООО Д.У. ЗПИФ комбинированный "Спортивные перспективы", аренда земельного участка кадастровый номер 77:05:0002001:10518. Арендованный земельный участок учтен у Общества на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по кадастровой стоимости в пропорции арендуемой площади. Арендная плата по договору рассчитана исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Согласно Учетной политике Общества в отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Общество определяет, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от

какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательств по аренде. В связи с этим Общество не отражает право пользования активом по данному договору. Иное использование основных средств предоставлено в п. 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

строящемся жилым комплексом.

Информация по незавершенным капитальным вложениям предоставлена в п. 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4.2.2. Основные средства, сданные в аренду

Арендатор – ООО «Специализированный застройщик Симоновская»

- помещение площадью помещения площадью 11,66 кв.м., расположенное в офисе продаж по адресу г. Москва, ул. Восточная, вл.4а.

Согласно положениям Учетной политики Общество квалифицирует каждый договор аренды по признакам для определения операционной или финансовой аренды. В связи с наличием признака операционной аренды, а именно, положения, что срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию.

Арендованные и сданные в аренду основные средства Общества не классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды в соответствии с критериями ФСБУ 25/2018 согласно Учетной политике Общества.

#### 4.3. Запасы, затраты на строительство инвестиционных объектов

Движение ТМЦ за отчетный и предшествующий периоды представлено в Пояснениях 4.1 «Наличие и движение запасов» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

В соответствии с требованиями федерального стандарта ФСБУ 5/2019, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, с 2021 года включаются в состав запасов.

По стр. 12105 статьи «Запасы» Бухгалтерского баланса отражены накопленные затраты по проектированию и строительству объектов:

- Жилой комплекс с объектами социальной инфраструктуры по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1. Ведется строительство 8 корпусов.
- Улица местного значения по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/2
- КНС

Наименование объекта	Затраты на 31.12.2022г., тыс. руб.	Затраты на 31.12.2021г., тыс. руб.
ДОО (встроенно-пристроенный)	739	699
Земельный участок кад. № 77:05:0002001:10514 S= 29 645 кв.м	7 009 259	7 009 259
Земельный участок кад. № 77:05:0002001:10515 S= 6 051 кв.м	267 146	267 146
КНС	106 049	82 437

Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	1 405 832	904 485
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	1 701 379	939 204
Корпус 3	1 127 009	729 906
Корпус 4	730 194	415 117
Корпус 5	1 358 988	880 046
Корпус 6	1 825 902	718 821
Корпус 7	1 253 630	801 593
Корпус 8	1 891 362	901 571
Общие по проекту	8 019 170	5 065 630
Общие по спортивным объектам	179 411	177 795
Сети и сооружения водопровода	155 707	73 071
Сети и сооружения теплоснабжения	14 492	6 239
Сети и сооружения хоз.-бытовой канализации	57 863	33 485
Сети и сооружения электроснабжения	78 667	210 321
Сеть ливневой канализации	85 265	65 755
Улица местного значения (ЗУ:10515)	177 854	101 420
Улица местного значения ЖК Симоновская	0	9 049
<b>Итого:</b>	<b>27 445 918</b>	<b>19 393 049</b>

Строительство жилого комплекса из 8 корпусов ведется с использованием финансирования через эскроу-счета.

Начало открытия эскроу-счетов, на которых аккумулируются средства дольщиков по заключенным договорам участия в долевом строительстве, в июне 2019г. На 31.12.2022г. на эскроу-счетах, открытых в банке ПАО ВТБ, собраны денежные средства в размере 31 843 880 930,80 руб.

Наименование объекта	Денежные средства на эскроу-счетах на 31.12.2022г., тыс. руб.
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	4 892 532
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	4 298 289
Корпус 3	2 984 058
Корпус 4	2 223 307
Корпус 5	4 644 278
Корпус 6	4 620 997
Корпус 7	3 752 809
Корпус 8	4 427 611
<b>Итого:</b>	<b>31 843 881</b>

На 31.12.2022г. заключены договоры долевого участия в строительстве на сумму 32 008 914 996,53 руб.

<b>Наименование объекта</b>	<b>Заключены договоры долевого участия на 31.12.2022г., тыс. руб.</b>
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	4 046 312
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	4 299 434
Корпус 3	3 035 746
Корпус 4	1 956 260
Корпус 5	4 649 614
Корпус 6	3 810 090
Корпус 7	3 752 810
Корпус 8	4 510 744
Паркинг (машиноместа) (Торпедо- ЖК Восточная, 1-й этап)	761 262
Паркинг (машиноместа) (Торпедо- ЖК Восточная, 2-й этап)	243 977
Паркинг (машиноместа) (Торпедо- ЖК Восточная, 3-й этап)	736 280
Кладовые (Торпедо- ЖК Восточная, 1-й этап)	94 168
Кладовые (Торпедо- ЖК Восточная, 2-й этап)	30 223
Кладовые (Торпедо- ЖК Восточная, 3-й этап)	81 995
<b>Итого:</b>	<b>32 008 915</b>

#### **4.4. Финансовые вложения**

По состоянию на 31 декабря 2022г. сумма финансовых вложений организации составила 0 руб.

#### **4.5. Денежные средства**

Остатки денежных средств организации, находящихся на рублевых счетах, составляют 17 029 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2022 г., в кассе – 0 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств. Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

#### Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств

Показатель	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
<b>Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств), тыс. руб.</b>	<b>17 029</b>	<b>428</b>	<b>177 021</b>
<b>Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)</b>	<b>17 029</b>	<b>428</b>	<b>177 021</b>
в том числе:			
Денежные средства	<b>17 029</b>	<b>428</b>	<b>1 521</b>
Денежные документы			
Финансовые вложения, классифицируемые в качестве денежных эквивалентов			<b>175 500</b>

В течение отчетного периода организация направила денежные средства в размере 7 514 461 тыс. руб. на осуществление текущей деятельности Общества по выполнению функций заказчика-застройщика.

В течение отчетного периода организация перечислила авансы за работы, услуги в размере 2 507 713 тыс. руб.

В течение предыдущего отчетного периода организация перечислила авансы за работы, услуги в размере 3 488 204 тыс. руб.

#### 4.6. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам. Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в п 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2022г. дебиторская задолженность уменьшилась на 52% по сравнению с величиной дебиторской задолженности на 31.12.2021г.:

- уменьшение дебиторской задолженности произошло за счет выполнения основной части строительных работ по возведению жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1.

По состоянию на 31 декабря 2022г., 2021г. и 2020г. данные о просроченной дебиторской задолженности представлены в п 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4.7. Прочие оборотные активы

По стр. 1260 «Прочие оборотные активы» раздела «Оборотные активы» отражены расходы будущих периодов по абонентскому обслуживанию и праву пользованию программой системы Контур-Экстерн в размере 11 тыс. руб. и начисленная выручка Общества по выполнению функций застройщика при строительстве жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1 в размере 2 123 443 тыс. руб.

Согласно положениям учетной политики Общества по бухгалтерскому учету при выполнении работ (услуг) неразрывно связанных со строящимся объектом, и длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года, выручка от выполнения таких работ (услуг) признается в течение срока строительства и отражается в бухгалтерском учете с использованием счета 46 «Начисленная выручка застройщика».

Начисление выручки застройщика началось со 2-го квартала 2019г. в связи с заключением договоров долевого участия в строительстве.

Наименование объекта	Начисленная выручка застройщика за 31.12.2022г., тыс. руб.	Начисленная выручка застройщика за 31.12.2021г., тыс. руб.
Корпус 1 (с пристроенным блоком таунхаусов)	51 896	104 012
Корпус 2 (со встроенно-пристроенным ДОО)	89 194	113 873
Корпус 3	45 576	86 184
Корпус 4	29 699	45 025
Корпус 5	49 706	103 724
Корпус 6	101 949	77 961
Корпус 7	48 412	85 950
Корпус 8	112 597	113 218
<b>Итого:</b>	<b>529 029</b>	<b>729 947</b>

#### 4.8. Государственная помощь

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

#### 4.9. Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

На 31.12.2021г. Обществом было получено целевое финансирование на строительство объекта согласно заключенным инвестиционным контрактам.

В 2021 году был расторгнут Инвестиционный контракт №ТПМ-117 от 18.11.2019г., заключенный между Обществом и ООО «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Спортивные перспективы». После расторжения инвестиционного контракта денежные средства, полученные на строительство объекта, возвращены инвестору.

На 31.12.2021г. Обществом отражаются в бухгалтерской отчетности обязательства по заключенным инвестиционным договорам:

- по Инвестиционному контракту б/н от 17.09.2019г., заключенному с ООО «Специализированный застройщик Симоновская» на строительство улицы местного значения. Обязательства по инвестиционному контракту отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1450 «Прочие обязательства» в сумме 2 194 тыс. руб.
- по Инвестиционному контракту б/н от 10.01.2020г., заключенному с ООО «Специализированный застройщик Симоновская» на строительство КНС. Обязательства по инвестиционному контракту отражены в Бухгалтерском балансе по строке 1550 «Прочие обязательства» в сумме 93 428 тыс. руб.



Целевое финансирование (за исключением государственной помощи)

2021 год

Вид целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31.12.2020г.	Получено средств целевого финансирования	Использовано средств целевого финансирования	Возвращены средства целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31.12.2021г.
<b>Целевое финансирование – всего, тыс. руб.</b>	<b>892 892</b>	<b>79 880</b>	<b>-</b>	<b>877 150</b>	<b>95 622</b>
В том числе: средства финансирования капитальных расходов, связанных с покупкой, строительством или приобретением иным путем внеоборотных активов (основных средств и др.)	<b>892 892</b>	<b>79 880</b>	<b>-</b>	<b>877 150</b>	<b>95 622</b>
средства финансирования текущих расходов	-	-	-	-	-
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>892 892</b>	<b>79 880</b>	<b>-</b>	<b>877 150</b>	<b>95 622</b>

В 2022 году был расторгнут Инвестиционный контракт б/н от 17.09.2019г., заключенному с ООО «Специализированный застройщик Симоновская» на строительство улицы местного значения.

На 31.12.2022г. в Бухгалтерском балансе Обществом отражены обязательства по Инвестиционному контракту б/н от 10.01.2020г., заключенному с ООО «Специализированный застройщик Симоновская» на строительство КНС по строке 1550 «Прочие обязательства» в сумме 97 384 тыс. руб.

2022 год

Вид целевого финансирования	Остаток средств целевого финансирования на 31.12.2021г.	Получено средств целевого финансирования	Использовано средств целевого финансирования	Задолженность контрагента по оплате задолженности средств целевого финансирования по исполненному инвестконтракту	Остаток средств целевого финансирования на 31.12.2022г.
<b>Целевое финансирование – всего, тыс. руб.</b>	<b>95 622</b>	<b>8 411</b>	<b>11 247</b>	<b>4 598</b>	<b>97 384</b>
В том числе: средства финансирования капитальных расходов, связанных с покупкой, строительством или приобретением иным путем внеоборотных активов (основных средств и др.)	<b>95 622</b>	<b>8 411</b>	<b>11 247</b>	<b>4 598</b>	<b>97 384</b>
средства финансирования текущих расходов	-	-	-	-	-
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>95 622</b>	<b>8 411</b>	<b>11 247</b>	<b>4 598</b>	<b>97 384</b>

#### 4.10. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в п 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По стр. 1450 «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства» указана сумма платежей в размере 1 877 200 тыс. руб., которые Общество должно произвести по договору купли-продажи земельного участка под строительство жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Восточная, влд. 4А/1 в сроки, превышающие 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2022г., 2021г. и 2020г. просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

#### 4.11. Прочие обязательства

По стр. 1450 «Прочие обязательства» раздела «Долгосрочные обязательства» отражены:

- задолженность по договору купли-продажи земельного участка в части исполнения требований по оплате превышающего 12 месяцев с отчетной даты в сумме 1 877 200 тыс. руб.

По стр. 1550 «Прочие обязательства» раздела «Краткосрочные обязательства» отражены денежные средства целевого финансирования в размере 97 384 тыс. руб., полученные Обществом:

- по инвестиционному контракту на строительство КНС в размере 97 384 тыс. руб.

#### 4.12. Обеспечение обязательств

По состоянию на 31.12.2022г. полученные и выданные обязательства Общества отражены в п 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Имущество, переданное в залог

Характер обязательств под которые выдано обеспечение	31 декабря 2022г.			31 декабря 2021г.			31 декабря 2020г.		
	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2022г. тыс. руб.	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2021г. тыс. руб.	Сумма обязательства, под которое выдано обеспечение, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая оценка имущества на 31 декабря 2020г. тыс. руб.
Денежные средства по Кредитному соглашению № 4832 от 14.10.2019г.	27 079 447	5 215 000	7 009 259	19 199 073	5 215 000	7 009 259	10 942 877	5 215 000	7 009 259

#### 4.13. Кредиты и займы

Кредиты банков и займы от других организаций и начисление процентов:

Виды заемных средств	Валюта	Срок погашения (год)	Процентная ставка	Задолженность на 31.12.2022 тыс. руб.	Получено заемных средств тыс. руб.	Начислено процентов тыс. руб.	Возвращено заемных средств тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2021 тыс. руб.	Получено заемных средств тыс. руб.	Начислено процентов тыс. руб.	Возвращено заемных средств тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2020 тыс. руб.
Обеспеченные кредиты	руб.	2023	Ежемесячный расчет	27 079 447	7 433 700	446 674	-	19 199 073	7 930 716	325 480	-	10 942 877
Займы полученные	руб.	2024	7,7-13,5	3 838 584	2 969 503	91 662	-	777 419	-	74 825	-	702 594
<b>Итого:</b>				<b>30 918 031</b>	<b>10 403 203</b>	<b>538 336</b>	<b>-</b>	<b>19 976 492</b>	<b>7 930 716</b>	<b>400 305</b>	<b>-</b>	<b>11 645 471</b>

#### 4.14. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022г. создан резерв на оплату предстоящих отпусков. Резерв отражен в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства» в размере 721 тыс. руб.

Наличие и движение оценочных обязательств по оплате предстоящих отпусков представлено в п 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4.15. Отложенные налоги

Расчет суммы текущего налога на прибыль (текущего налогового убытка), тыс. руб.:

Наименование показателя	2022г.	2021г.
Условный расход по налогу на прибыль	19 553	9 767
Условный доход по налогу на прибыль	(633 940)	(9 569)
Постоянный налоговый расход	561 342	1 712
Постоянный налоговый доход	(0)	(0)
Отложенный налоговый актив	49 608	5 044
Отложенное налоговое обязательство	(3 551)	(6 756)
Прочее	6 988	0
<b>Текущий налог на прибыль (текущий налоговый убыток)</b>	<b>0</b>	<b>198</b>

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода

Наименование показателя	2022г.	2021г.
Постоянные разницы	2 806 710	8 559
Временные (налогооблагаемые) разницы	17 755	33 780
Временные (вычитаемые) разницы	248 040	25 220

Движение отложенных налоговых активов в 2022 году представлено в таблице: тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Виды активов и обязательств</b>						
Незавершенное производство	9	-	2	2	9	
Основные средства	7 905	-	0	3 479	4 426	
Оценочные обязательства и резервы	144	-	1	1	144	
Резервы сомнительных долгов	740	-	565	75	1 230	
Убытки прошлых лет	0	-	52 597	0	52 597	
<b>Итого по счету 09:</b>	<b>8 798</b>	<b>-</b>	<b>53 165</b>	<b>3 557</b>	<b>58 406</b>	

Движение отложенных налоговых обязательств в 2022 году представлено в таблице: тыс. руб.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Виды активов и обязательств</b>						
Незавершенное строительство	-	18	0	4	-	22
Основные средства	-	134	87	615	-	662
Прочие расходы	-	11 754	0	3 020	-	14 774
<b>Итого по счету 77:</b>		<b>11 906</b>	<b>87</b>	<b>3 639</b>		<b>15 458</b>

#### 4.16. Выручка и себестоимость продаж

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг за отчетный и предшествующий периоды

Наименование показателя	за 2022г.		за 2021г.	
	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг
Выручка от возмещения расходов по потребленным ресурсам (электроэнергия, вода, тепловая энергия)	43 859	43 859	38 411	38 411
Сдача в аренду помещения	750	558	1 799	810
Продажа построенных объектов	64 665	284 161	818 000	817 934
Продажа объектов недвижимости	39 883	39 883	0	0
Условный доход застройщика	529 029	251 892	729 947	188 233
Прочие работы, услуги	437	0	0	0
<b>Всего:</b>	<b>678 623</b>	<b>620 353</b>	<b>1 588 157</b>	<b>1 045 388</b>

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Пояснениях 6 «Затраты на производство» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

#### 4.17. Коммерческие расходы

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
<b>Коммерческие расходы, всего,</b>	<b>186 066</b>	<b>310 685</b>
<b>в том числе:</b>		
Расходы на рекламу	186 066	310 685

#### 4.18. Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	2022 год		2021 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Проценты на остаток по расчетному счету	42	0	1 196	0
Проценты по депозитам	827	0	0	0
Услуги кредитных организаций	0	122	0	159
Проценты по займам полученным	0	91 662	0	74 825
Суммы дебиторской/кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	133	0	0	0
Доходы от переуступки прав, обязанностей по договорам	20 606	0	0	0

Доходы, связанные с изменением срока полезного использования основных средств	34 941	0	0	0
Восстановление резерва по сомнительным долгам	361	0	0	0
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам	0	65 593	0	0
Безвозмездная материальная помощь учредителю	0	2 840 000		
Резерв по сомнительным долгам	0	3 126		
Прочие доходы (расходы)	128	675	0	182 361
<b>Итого:</b>	<b>57 038</b>	<b>3 001 178</b>	<b>1 196</b>	<b>257 345</b>

#### 4.19. Информация по сегментам

Общество в соответствии с п.3 ПБУ 12/2000 не предоставляет информацию по сегментам.

#### 4.20. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» определяет связанные стороны как юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказывать влияние.

Участник общества:

ПАО "ИНГРАД" — 100 % доли в уставном капитале.

Перечень связанных сторон приведен на сайте <https://www.ingrad.ru/pages/pao/>

В рамках выполнения требований п.14 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сообщает, что конечным бенефициаром Общества является Авдеев Роман Иванович.

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2021 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2021, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2021, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	18 440		(24 000)	(5 560)
	Выполнение функций технического заказчика по инвестконтракту	115			115
	Переуступка прав и обязанностей по договорам технологического присоединения	0	23 802		23 802
	Компенсация коммунальных затрат			(1 020)	(1 020)
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	Аренда помещения в офисе продаж	75	5 263	(5 263)	75
	Компенсация коммунальных затрат			(20)	(20)
	Инвестиционный контракт	(15 742)		(79 880)	(95 622)

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2021, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2021, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «ИР Девелопмент»	Компенсация коммунальных затрат		39 610	(35 297)	4 313
	Договоры генподряда	2 295 414	8 679 958	(7 388 877)	3 586 495
ПАО ИНГРАД	Покупка оборудования	(9 919)			(9 919)
	Займы полученные	(702 594)	109 338	(184 163)	(777 419)
	Соглашение об уступке права требования по ДКП земельного участка	(4 000 000)	622 800		(3 377 200)
АО ИНГРАД	Покупка оборудования	(1 729)			(1 729)
	Покупка проектной документации	(186 706)			(186 806)
	Соглашение об уступке	765			765
	Соглашение о предоставлении поручительства	(10 733)			(10 733)
ООО «Инград Недвижимость»	Агентский договор	(253 338)	335 956	(454 724)	(372 106)
	Субаренда нежилого помещения	(28 041)	36 279	(43 705)	(35 466)
ООО «Инград Пойнт»	Агентский договор	(28 131)	10 116	(3 929)	(21 944)
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Услуги управляющей организации	(31 101)	9 353	(12 600)	(34 348)
ООО «ПРОСПЕКТ»	Соглашение об уступке прав, требований	421 000		(420 979)	21
ООО «ПРЕЗИДЕНТ»	Компенсация коммунальных затрат			(21)	(21)
ООО «ПРЕЗИДЕНТ»	Соглашение об уступке прав, требований	1 993			1 993
Московский кредитный банк ПАО			13 218	(13 218)	

Операции, проведенные со связанными сторонами в 2022 году:

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
ООО «Глобал Групп»	Покупка основного средства			(84)	(84)
	Договор займа Срок погашения до 21.12.2024г.			(573 207)	(573 207)
ООО «Инвестиции в градостроительство»	Выполнение функций технического заказчика	(5 560)	23 560	(24 104)	(6 104)
	Выполнение функций технического заказчика по инвестконтракту	115			115
	Переуступка прав и обязанностей по договорам технологического присоединения	23 802	20 606	(44 408)	0
	Компенсация коммунальных затрат	(1 020)		(1 591)	(2 611)
	Компенсация коммунальных затрат		577		577
	Договор займа Срок погашения до 27.12.2024г.			(134 613)	(134 613)
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	Договор купли-продажи инженерных сетей			(19 343)	(19 343)
	Договор купли-продажи нежилого здания		47 860	47 860	

Аффилированные лица	Характер договора	Сальдо на 01.01.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)	Оборот Дт, тыс. руб.	Оборот Кт, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб. (Дт+ / Кт-)
	Аренда земельного участка			(138)	(138)
	Аренда помещения в офисе продаж	75	900	(900)	75
	Компенсация коммунальных затрат	(20)	20	(5)	(5)
	Компенсация коммунальных затрат		21 619	(21 619)	
	Инвестиционный контракт	(95 622)	7 292	(3 956)	(92 286)
	Услуги застройщика		24	(24)	
ООО «ИР Девелопмент»	Компенсация коммунальных затрат	4 313	28 475	(29 819)	2 969
	Договоры генподряда	3 586 495	9 008 023	(11 534 948)	1 059 570
ПАО ИНГРАД	Покупка оборудования	(9 919)			(9 919)
	Займы полученные Срок погашения до 27-31.12.2024г.	(777 419)	50 000	(564 988)	(1 292 407)
	Соглашение об уступке права требования по ДКП земельного участка	(3 377 200)	1 500 000		(1 877 200)
	Безвозмездная передача имущества		2 840 000	(2 840 000)	
АО ИНГРАД	Покупка оборудования	(1 729)			(1 729)
	Покупка проектной документации	(186 706)			(186 806)
	Соглашение об уступке	765			765
	Соглашение о предоставлении поручительства	(10 733)			(10 733)
	Соглашение о переуступке прав, обязанностей по договору			(1 550)	(1 550)
ООО «Инград Недвижимость»	Агентский договор	(372 106)	333 257	(406 803)	(445 652)
	Субаренда нежилого помещения	(35 466)	61 345	(33 189)	(7 310)
	Договор займа Срок погашения до 21.12.2024г.			(494 967)	(494 967)
ООО «Инград Пойнт»	Агентский договор	(21 944)	2 845	(8 572)	(27 671)
	Договор займа Срок погашения до 27.12.2024г.			(348 294)	(348 294)
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	Услуги управляющей организации	(34 348)	12 000	(12 000)	(34 348)
ООО Специализированный застройщик Мартемьяново»	Договор займа Срок погашения до 21.12.2024г.			(995 095)	(995 095)
ООО «ПРОСПЕКТ»	Соглашение об уступке прав, требований	21		(21)	
ООО «ПРЕЗИДЕНТ»	Компенсация коммунальных затрат	(21)	150	(129)	
	Соглашение об уступке прав, требований	1 993			1 993
	Инвестиционный контракт		142 346		142 346
Московский кредитный банк ПАО			6 925	(6 925)	

#### Вознаграждения руководящим сотрудникам

Наименование показателя	за 2022г., тыс. руб.	за 2021г., тыс. руб.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>	0	0
Заработная плата и премии	0	0
Страховые взносы во внебюджетные фонды	0	0
Добровольное медицинское страхование	0	0
Прочие платежи в пользу сотрудников	0	0
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	0	0
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	0	0
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	0	0
<b>Вознаграждения управляющей компании</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

#### 4.21. Информация о непрерывности деятельности

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

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

Прекращенных операций не было.

#### 4.22. События после отчетной даты

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

События после отчетной даты отсутствуют.

#### 4.23. Прочая информация

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

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

#### 4.24. Информация о рисках хозяйственной деятельности

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

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к



увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

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

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

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

#### **4.25. Информация об участии в совместной деятельности**

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

#### **4.26. Государственная помощь**

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

**Управляющая организация ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»  
на основании договора о передаче полномочий  
единоличного исполнительного органа б/н от 27.10.2020г.  
Генеральный директор**

**Качура С.А.**

**29 марта 2023г.**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

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

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	645	(421)	-	-	-	(158)	-	-	-	645	(579)
	5110	за 2021г.	645	(263)	-	-	-	(158)	-	-	-	645	(421)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	645	(421)	-	-	-	(158)	-	-	-	645	(579)
	5111	за 2021г.	645	(263)	-	-	-	(158)	-	-	-	645	(421)

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

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

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	1 076	-	(1 076)	-
	5250	за 2021г.	5 645	3 709	-	(9 354)	-
в том числе: Приобретение основных средств	5241	за 2022г.	-	1 076	-	(1 076)	-
	5251	за 2021г.	-	2 073	-	(2 073)	-
Строительство объектов основных средств	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	5 645	1 636	-	(7 281)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	7 281
в том числе: Офис продаж ЖК RiverSky	5261	-	7 281
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	337 215	611 956	1 043 989
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
29 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2022г.	19 427 891	-	9 172 695	(1 139 134)	-	-	X	27 461 452	-
	5420	за 2021г.	13 499 734	-	8 418 734	(2 490 577)	-	-	X	19 427 891	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	8 287	(4 543)	-	-	-	3 744	-
	5421	за 2021г.	196	-	7 763	(7 959)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	27 466	-	240 576	(268 042)	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	821 748	(794 282)	-	-	-	27 466	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	56 002	(56 002)	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	27 466	(27 466)	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	7 277	-	301 490	(296 977)	-	-	-	11 790	-
	5425	за 2021г.	36 578	-	221 805	(251 105)	-	-	-	7 277	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	186 066	(186 066)	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	310 685	(310 685)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	99	-	-	(99)	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	7	-	202	(110)	-	-	-	99	-
Затраты на строительство инвестиционных объектов	5408	за 2022г.	19 393 049	-	8 352 808	(299 939)	-	-	-	27 445 918	-
	5428	за 2021г.	13 462 953	-	7 056 532	(1 126 436)	-	-	-	19 393 049	-

**4.2. Запасы в залоге**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатолевич**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	3 777 138	(3 701)	263 804	-	(2 205 818)	(3 126)	360	-	-	-	1 835 124	(6 149)
	5530	за 2021г.	3 150 210	(242)	1 479 019	-	(852 091)	(4 796)	1 109	-	-	-	3 777 138	(3 701)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	6 960	-	73 981	-	(3 145)	-	-	-	-	-	77 796	-
	5531	за 2021г.	75	-	6 885	-	-	-	-	-	-	-	6 960	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	3 742 335	(3 701)	60 356	-	(2 202 673)	(3 126)	360	-	-	-	1 600 018	(6 149)
	5532	за 2021г.	2 718 461	(226)	1 448 167	-	(424 293)	(4 796)	1 109	-	-	-	3 742 335	(3 701)
Прочая	5513	за 2022г.	27 843	-	129 457	-	-	-	-	-	-	-	157 300	-
	5533	за 2021г.	431 322	(16)	23 967	-	(427 446)	-	-	-	-	-	27 843	-
налоги и сборы	5514	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	-	X	X	10	-
	5534	за 2021г.	352	-	-	-	(352)	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	3 777 138	(3 701)	263 804	-	(2 205 818)	(3 126)	360	X	X	X	1 835 124	(6 149)
	5520	за 2021г.	3 150 210	(242)	1 479 019	-	(852 091)	(4 796)	1 109	X	X	X	3 777 138	(3 701)

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	6 149	-	3 701	-	242	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	6 149	-	3 701	-	226	-
прочая	5543	-	-	-	-	16	-
	5544	-	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в 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.	21 971 357	10 403 202	538 336	(124 994)	-	(27 079 447)	-	-	5 708 454
	5571	за 2021г.	13 640 336	7 930 716	400 305	-	-	-	-	-	21 971 357
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	19 199 073	7 433 700	446 674	-	-	(27 079 447)	-	-	-
	5572	за 2021г.	10 942 877	7 930 716	325 480	-	-	-	-	-	19 199 073
займы	5553	за 2022г.	770 090	2 969 502	91 662	-	-	-	-	-	3 831 254
	5573	за 2021г.	695 265	-	74 825	-	-	-	-	-	770 090
прочая	5554	за 2022г.	2 002 194	-	-	(124 994)	-	-	-	-	1 877 200
	5574	за 2021г.	2 002 194	-	-	-	-	-	-	-	2 002 194
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 257 789	507 422	-	(1 561 092)	(133)	27 079 447	-	-	28 283 433
	5580	за 2021г.	2 581 410	313 734	-	(637 355)	-	-	-	-	2 257 789
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	868 752	500 932	-	(181 695)	(133)	-	-	-	1 187 856
	5581	за 2021г.	572 521	310 532	-	(14 301)	-	-	-	-	868 752
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 508	3 621	-	(2 197)	-	-	-	-	5 932
	5583	за 2021г.	1 558	3 202	-	(252)	-	-	-	-	4 508
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	27 079 447	-	-	27 079 447
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	7 329	-	-	-	-	-	-	-	7 329
	5585	за 2021г.	7 329	-	-	-	-	-	-	-	7 329
прочая	5566	за 2022г.	1 377 200	2 869	-	(1 377 200)	-	-	-	-	2 869
	5586	за 2021г.	2 000 002	-	-	(622 802)	-	-	-	-	1 377 200
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	24 229 146	10 910 624	538 336	(1 686 086)	(133)	X	X	X	33 991 887
	5570	за 2021г.	16 221 746	8 244 450	400 305	(637 355)	-	X	X	X	24 229 146

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г. \_\_\_\_\_

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 542	7 948
Расходы на оплату труда	5620	17 933	29 760
Отчисления на социальные нужды	5630	3 672	6 827
Амортизация	5640	24 159	35 514
Прочие затраты	5650	8 786 028	5 752 972
Итого по элементам	5660	8 836 334	5 833 021
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(8 052 868)	(4 476 948)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	22 953	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	806 419	1 356 073

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
29 марта 2023 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	720	1 540	(1 477)	(62)	721
в том числе:						
Резерв на отпуска	5701	720	1 540	(1 477)	(62)	721

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	5 215 000	5 215 300	5 215 300
в том числе:				
ООО "УМ-8" залог по Договору аренды электроустановки №26/А от 04.10.2019г.	5811	-	300	300
БАНК ВТБ (ПАО) Договор об ипотеке земельного участка № 4832-ДИ/1 от 14.10.2019г.	5812	5 215 000	5 215 000	5 215 000

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**9. Государственная помощь**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Качура Сергей  
Анатольевич**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.