

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ (ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)**  
**ООО «Специализированный застройщик ДЕЛЮРАД»**  
**За 2022 год**

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА**

- 1.1. Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДЕЛЮРАД»**
- 1.2. Сокращенное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик ДЕЛЮРАД»**
- 1.3. Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью**
- 1.4. Юридический адрес: 236016 Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская дом 69, литер V из литер А**
- 1.5. Почтовый адрес: 236016, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская, дом 69, литер V из литер А**
- 1.6. ИНН: 3906959793**
- 1.7. ОГРН: 1153926012767**
- 1.8. Дата государственной регистрации: 20.04.2015**
- 1.9. Наличие обособленных подразделений: нет**
- 1.10. Основные виды деятельности Общества: строительство жилых и нежилых зданий КОД ОКВЭД 41.20**
- 1.11. Членство в СРО, лицензии, выданные на осуществление отдельных видов деятельности: СРО-С-040-23092009 от 16.02.2018г. выданное Ассоциацией Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Строительный союз «Калининградской области»**
- 1.12. Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года: 6 чел.**
- 1.13. Уставный капитал Общества на конец отчетного года-15 000 000 руб.**
- 1.14. Аудитор Общества ООО «Финансовая гармония»**
- 1.15. Органы управления Общества генеральный директор**

### 1.15.1. Высший орган управления Общества

Общее собрание участников

### 1.15.2. Руководство текущей деятельностью Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом. Функции единоличного исполнительного органа исполняет Генеральный директор Общества –Солодянкин Константин Сергеевич.

### 1.15.3. Главный бухгалтер

Функции главного бухгалтера исполняет Главный бухгалтер Общества - Аносова Ольга Федоровна

### 1.16. Режим налогообложения: ОСНО

### 1.17. Статус общества

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" ст.4 Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. Краткая характеристика деятельности

#### 2.1.1. Текущая деятельность

Это деятельность Общества, преследующая извлечение прибыли в качестве основной цели. К текущей деятельности Общества относятся следующие виды деятельности:

Деятельность специализированного застройщика

### 2.2. Основные финансовые показатели деятельности Общества в динамике

Таблица 1

Вид деятельности	Выручка, тыс. руб.		Себестоимость, тыс. руб.		Валовая прибыль тыс. руб.		Чистая прибыль/убыток, тыс. руб.		Динамика	
	2022 год	2021 год	2022 год	2021год	2022 год	2021год	2022 год	2021год	тыс. руб.	%
41.20	21 940	0	18 679	0	3 268	0	1790	-1319	478,0	0
ИТОГО:	21 940	0	18 679	0	3 268	0	1 790	-1319	478,0	0

За отчетный период **объем выручки** составил 21 940 тыс. руб. По сравнению с прошлым годом наблюдается **увеличение показателя на 21 940 тыс. руб.**, что составляет **100 процентов**.

За отчетный период **себестоимость** составила 18 679,0 0 тыс. руб. По сравнению с прошлым годом наблюдается **увеличение показателя на 18 679 тыс. руб.**, что составляет **100 процентов**.

За отчетный период **валовая прибыль** составила 3 261 тыс. руб. По сравнению с прошлым годом наблюдается увеличение показателя на 3 261,0 тыс. руб., что составляет **100 процентов**.

За отчетный период **чистая прибыль** составила **-1 790,0** тыс. руб. По сравнению с прошлым годом наблюдается **увеличение показателя на 3 109.**, что составляет 100 процентов.

Увеличение реализации вызвано следующими факторами: Реализация готовой продукции (21940ты.руб) Разрешение на ввод в эксплуатацию от 18.11.2022г. № 39-03-150-2022 выданное Министерством градостроительной политики Калининградской области.о состоянию на отчетную дату квартиры не переданы участникам долевого строительства в полном объеме.).

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ**

### **ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями Учетной политики по бухгалтерскому учету и действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

### **ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД**

Изменения и дополнения в учетную политику для целей бухгалтерского учета внесены в связи с отменой ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и введением в действие с 1 января 2022г. ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Организация применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства" с 01.01.2022 года

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на 01.01.2022г. (отражения корректировочных записей 31.12.2021г. в межотчетный период).

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

Балансовая стоимость объектов, которые ранее учитывались в составе ОС, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 таковыми не являются, единовременно списаны на нераспределенную прибыль (п. 49 ФСБУ 6/2020).

В соответствии с п.50 ФСБУ 25/2018 вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, Организация по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого

применяется Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются. В целях применения ФСБУ 25/2018 стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

По договорам, истекающим до 31 декабря 2022 года ФСБУ 25/2018 не применяется.

Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по договорам:

- сроком аренды не более 12 месяцев;
- со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Проценты на обязательство по аренде начисляются раз в месяц исходя из ежедневного расчета процента дисконтирования.

Способ амортизации ППА — линейный.

Для определения срока договора аренды (СПИ права пользования активом) анализируются следующие факторы:

- срок, указанный в договоре;
- условия продления и выхода из договора;
- условия повышения (сохранения) стоимости арендных платежей;
- уровень цен на аренду в районе расположения предмета аренды и по городу;
- иные факторы, стимулирующие продление договора аренды.

Неотделимые улучшения в арендованные основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям, установленным п. 4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.

Корректировки показателей отчетности в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	152 067	3 731	155 799
Отложенные налоговые активы	1180	382	600	982
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>152 466</b>	<b>4 331</b>	<b>156 798</b>

БАЛАНС	1600	167 340	4 331	171 671
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 239	1 021	3 260
Итого по разделу III	1300	17 239	1 021	18 260
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	137	855	992
Прочие обязательства	1450	-	2 455	2 455
Итого по разделу IV	1400	121 333	3 311	124 644
БАЛАНС	1700	167 340	4 331	171 671

### III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

#### ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 № 115н, от 08.11.2010 № 142н по форме, утвержденной Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», с детализацией по статьям, определенных Обществом самостоятельно.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет **не менее пяти процентов**.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

#### 3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату составляет **426 911 тыс. руб.**

Актив бухгалтерского баланса включает:

Внеоборотные активы на сумму **298 618,0 тыс. руб.**

Оборотные активы на сумму **128 293 тыс. руб.**

##### 3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату в составе **внеоборотных активов (раздел I)** наибольший удельный имеют статьи:

Нематериальные активы (строка 1110 бухгалтерского баланса) в сумме **12 тыс. руб.**

Основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса) в сумме **5 397 тыс. руб.**

В строку 1190 «Прочие оборотные активы» включаются:24

- **Строительство по ДДУ в сумме- 266 370,0 тыс. руб.**
- **Запасы на строительство в сумме – 3 386,0тыс.руб.**
- **Авансы, выданные под внеоборотные активы –1 654,0 тыс. руб.**
- **Услуги по строительству в сумме-19 889тыс.руб**
- **Авансы, выданные на приобретение запасов на строительство в сумме-902 тыс. руб.**

### **3.1.1.1. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов в Обществе осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007», утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (в ред. Приказов МФ РФ от 25.10.2010 № 132н, от 24.12.2010№ 186н, далее - ПБУ 14/2007).

Фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, приобретенного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

За отчетный период Общество не приобретало/приобрело нематериальные активы по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Переоценка первоначальной стоимости нематериальных активов, по которой они приняты к учету, не производится.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальным активам производится линейным способом;

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно по состоянию на 31 декабря проверяется Обществом на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения амортизации такого актива изменяется соответственно. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно по состоянию на 31 декабря проверяется Обществом на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого Общество предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования Обществом ежегодно рассматриваются факторы, свидетельствующие о невозможности надежно определить срок полезного использования актива. В случае прекращения существования указанных факторов Общество определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

В результате проверки, проведенной на отчетную дату, Общество подтверждает:

- способы определения амортизации и сроки полезного использования по нематериальным активам, по которым можно определить срок полезного использования (Таблица 4);
- невозможность определения сроков полезного использования по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования (Таблица 5).

## **Нематериальные активы с определенным сроком полезного использования**

Таблица 2

Наименование нематериального актива	Способ амортизации	Срок полезного использования	Первоначальная стоимость на отчетную дату, тыс. руб.	Амортизация на отчетную дату, тыс. руб.
Товарный знак	линейный	8 лет 1 месяц	36	24

Данные о первоначальной стоимости нематериальных активов и суммах начисленной амортизации представлены в разделе «Нематериальные активы» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **3.1.1.2. Основные средства**

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной реконструкции или модернизации организацией пересматривается срок полезного использования по этому объекту.

Амортизация начисляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» не применяется к основным средствам, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

-основные средства стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

-затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

-Стоимостной лимит для незначительных ОС проверяется ежегодно.

-Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6/2020 вне зависимости от их стоимости.

Учет незначительных активов ведется на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы».

### **Незавершенное строительство**

По строке 1190 баланса «Прочие оборотные активы» отражена информация о стоимости незавершенного строительства

Таблица 3

Наименование объекта	Адрес	Разрешение на строительство номер и дата.	Стоимость объекта НДС в части ДДУ, тыс.руб	Стоимость объекта НДС на отчетную дату, тыс.руб.	Процент выполнения работ от сметной стоимости.	Дата сдачи объекта
Многokвартирный жилой дом	Г. Калинин град, ул Карташева, 127	39-RU39301000-116-2020	133 277,0	62 221	46%	19.05.2023г.
Многokвартирный жилой дом	Калининградская обл. г. Гурьевск пер Байдукова	RU-39310000-044-2021	338 728,0	204075	60%	18/11/2022

### 3.1.2. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ II БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

По состоянию на отчетную дату в составе **оборотных активов (раздел II)** наибольший удельный имеют статьи:

- Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (строка 1230 Бухгалтерского баланса) в сумме **616 тыс. руб.;**

#### 3.1.2.1. ЗАПАСЫ

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» последствия изменения Учетной политики отражаются перспективно.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

Авансы и предоплаты в счет покупки запасов отражаются в составе запасов с учетом НДС.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) К фактическим затратам на приобретение материально-производственных запасов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные
- услуги, связанные с приобретением материально-производственных запасов;
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы
- материально-производственных запасов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую

- приобретены материально-производственные запасы;
- затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов до места их использования, включая расходы по страхованию.

Данные затраты включают, в частности, затраты по заготовке и доставке материально-производственных запасов; затраты по содержанию заготовительно-складского подразделения организации, затраты за услуги транспорта по доставке материально-производственных запасов до места их использования, если они не включены в цену материально-производственных запасов, установленную договором; начисленные проценты по кредитам, предоставленным поставщиками (коммерческий кредит); начисленные до принятия к бухгалтерскому учету материально-производственных запасов проценты по заемным средствам, если они привлечены для приобретения этих запасов;

- затраты по доведению материально-производственных запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материально-производственных запасов

В состав материально-производственных запасов включаются: сырье, материалы и т. п., используемые при производстве продукции, предназначенной для продажи, активы, используемые для управленческих нужд, готовая продукция, предназначенная для продажи.

В зависимости от роли, которую играют разнообразные производственные запасы в процессе производства, материально-производственные запасы учитываются на счетах бухгалтерского учета:

- 10.03 «Топливо»;
- 10.05 «Запасные части»
- 10.07 «Материалы переданные в переработку»
- 10.08 «Строительные материалы»
- 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности»
- 41 «Товары предназначенные для продажи»
- 43 «Готовая продукция»

Способы оценки нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства – по стоимости передачи.

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) – по остаточной стоимости.

Способы оценки материально – производственных запасов по их группам (видам) – по стоимости приобретения.

В отчетный период производственные затраты, связанные со строительством, учитывались на счете 20 «основное производство». Распределение затрат между строительными

объектами происходит пропорционально площади строительных объектов в период их строительства.

Сальдо, сформированное на отчетную дату по счету 20 «основное производство», не является незавершенным производством в целях ФСБУ 5/2019 и отражается в балансе по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы" в сумме-19 889,0 тыс. руб.

В целях сопоставимости баланса, данное положение отражено ретроспективно в балансе за 2020 и 2021 год.

### **3.1.2.2. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

По статье бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» показывается величина долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

По состоянию на отчетную дату долгосрочная задолженность покупателей и заказчиков, в т.ч. задолженность со связанными сторонами отсутствует.

### **3.1.2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ**

Учет финансовых вложений осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 №126н (в редакции Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 № 116н, от 27.11.2006 № 156н, от 25.10.2010 № 132н, от 08.10.2010 № 144н, от 27.04.2012 № 55н, от 06.04.2015).

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается:

- отдельная ценная бумага эмитента;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- депозитный вклад;
- займ, предоставленный заемщику;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки прав требования;
- вклад по договору простого товарищества.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по текущей рыночной стоимости путем ежеквартальной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений включается в прочие доходы или расходы. Указанная разница приводится в Пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Обществом исходя из оценки, определяемой по средней первоначальной стоимости.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады

в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

По результатам проверки на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, произведенной Обществом по состоянию на отчетную дату, было выявлено отсутствие признаков обесценения таких вложений в связи с чем, резерв под обесценение не создавался.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях Общества по их видам представлены в разделе «Краткосрочные финансовые вложения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **3.2. ПОЯСНЕНИЯ К ПАССИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

Пассив бухгалтерского баланса включает:

Капитал и резервы на сумму 20 051 тыс. руб.;

Долгосрочные обязательства на сумму 57 303 тыс. руб.;

Краткосрочные обязательства на сумму 349 557 тыс. руб.

#### **3.2.1. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ III БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

По состоянию на отчетную дату в составе Капитала и Резервов (**раздел III**) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 Бухгалтерского баланса).

##### **3.2.1.1. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)**

По итогам деятельности Общества за отчетный период нераспределенная прибыль составила 2 239 тыс. руб. Общим собранием участников принято решение о нераспределении прибыли за 2021г (Протокол от 01.06.2022. № 01-06-22).

Таблица 7

Показатель	Сумма на отчетную дату, тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет	3260,0
Нераспределенная прибыль (УБЫТОК) отчетного года	1790,00
Промежуточные дивиденды за отчетный период	0
Итого	5050

#### **3.2.2. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ IV БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

В 2021 и в 2022 годах велось строительство многоквартирного жилого дома, в том числе жилых и нежилых помещений, входящих в его состав, расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, пер. Байдукова. Строительство ведется с использованием проектного финансирования. В рамках которого 01 июня 2021 года ПАО «Сбербанк России» открыл для Общества невозобновляемую кредитную линию.

Таблица 5

Период действия лимита	Сумма лимита с учетом лимита предыдущего периода, рублей
с «01» июня 2021 г. по «31» декабря 2021 г.	134 655 000 (Сто тридцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят пять тысяч)
с «01» января 2022 г. по «27» марта 2023 г.	224 480 616 (Двести двадцать четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч шестьсот шестнадцать).

Погашение кредита производится по следующему графику:

Таблица 6

п/п	Дата погашения	Размер платежа от размера выбранного лимита на Дату окончания периода доступности в %
1	28 июня 2023	55,7 Пятьдесят пять целых семь десятых
2	28 сентября 2023	1 0,6 Десять целых шесть десятых
3	28 декабря 2023	10,6 Десять целых шесть десятых

Движение долгосрочных кредитов и займов:

Таблица 7

	2021 год (тыс. руб.)	2022 год (тыс. руб.)
Привлечено кредитных средств	104 156,5	147 240
Погашено кредитных средств	0	196 893
Проценты к уплате		1016,0
Погашены проценты		1016,0

### Залог по займам

В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Общество предоставляет:

Недвижимое имущество:

- право аренды земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); категория земель: земли населенных пунктов; назначение (разрешенное использование): для многоэтажной застройки; общая площадь 3 600,00 кв. м.; кадастровым номером 39:03:010021:124, адрес (местоположение): Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск; залоговой стоимостью не менее 37 191 000 (Тридцать семь миллионов сто девяносто одна тысяча) рублей.;

Имущественные права на строящиеся площади Объекта в размере залога 4 300 954руб.:

- квартиры в количестве 83 (Восемьдесят три) шт. общей площадью 4 703,35 кв. м.

- кладовые в количестве 76 (Семьдесят шесть) шт. общей площадью 323,38 кв. м.

Долю участия в уставном капитале Общества:

- размер доли: не менее 99,9 (Девяносто девять целых девять десятых) процента от уставного капитала залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»;

- размер доли: не менее 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от уставного капитала на дату заключения договора залога залогодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УСП ХОЛДИНГ».

Все залоговые обязательства погашены 24.11.2022г.

20.08.2021 года, заключен Договор ипотеки земельного участка № 55/8626/0003/3/1/09/21/И с ПАО «Сбербанк России».

Имущество, переданное в залог банку:

- Земельный участок, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, 127 общей площадью 1000 кв.м., кадастровый № 39:15:110604:583-39/021/2020-11 от 31.03.2020г.

20.08.2021 заключен договор залога имущественных прав на квартиры с ПАО «Сбербанк России» г. Калининград № 55/8626/0003/3/1/06/21/ИПР, ул. Карташева 127.

Общая стоимость залогового имущества 112 936 тыс. руб.

Задолженность по кредитным договорам по основному долгу (строка 1410 Бухгалтерского баланса):

- на 31 декабря 2021 года составляет 121 197 тыс. руб.;

- на 31 декабря 2022 года составляет 54 504 тыс. руб.

Задолженность по кредитным договорам по процентам (строка 1510 Бухгалтерского баланса) на отчетные даты отсутствует.

По кредитному договору № 55/8626/0003/3/1/04/21 от 01.06.2021 и №55/8626/0003/3/1/06/21 от 20.08.2021.

Проценты, включенные в стоимость инвестиционных активов 2021 году и в 2022 году, отсутствуют.

### **3.2.3. ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ V БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА**

По состоянию на отчетную дату в составе Краткосрочных обязательств (**раздел V**) наибольший удельный имеют статьи:

Кредиторская задолженность (строка 1520 Бухгалтерского баланса) на сумму 347 548,0 тыс. руб.;

#### **3.2.3.1. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

По статье Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на отчетную дату кредиторская задолженность составляет 347 548 тыс. руб.

### **Задолженность поставщикам и подрядчикам**

Таблица 8 тыс. руб.

<b>Наименование контрагента</b>	<b>Сумма задолженности на отчетную дату</b>	<b>В т.ч. просроченная</b>
Айрапетов Давид Альбертович	14,0	
ООО «АЛГОРИТМ»	398,4	
ООО «ВСЕ В ДОМ»	336,5	
ООО«ГРИНБЕРГ»	6091,6	
ООО «ДЕКОР ФАСАД»	200,0	
Еремина Лариса Вячеславовна	10,0	
Железнов .Ю. ИП	10,0	
ООО «МЕГА СТРОЙ	132,0	
МЕГАФОН ПАО	2,55	
Михеев Николай Васильевич	9,9	
ОА «НОТИС»	6,7	
ООО «ПЕТРОВИЧЧ	11,0	
ИП Попович Андрей Витальевич	20,0	
ИП Рижвадзе Нариман	38,53	
ПАО«РОСТЕЛЕКОМ»	42,74	
Связьинформ ООО	2,61	
ИП Стражук А.В.	39,0	
ООО «Управление недвижимостью	50,0	
ООО «Финансовая Гармония»	79,06	
ЧОП «АЛЬЯНС БЕЗОПАСНОСТЬ»	65,0	
ЭКО-СЕРВИС ООО	8,82	
АО «ЯНТАРЬЭНЕРГО»	44,28	
Янтарьэнергосбыт ОАО	45,31	
итого	7 649	

### **3.2.3.2. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Общество производит начисление следующих оценочных резервов:

Резерв на оплату отпусков на отчетную дату (оценочные обязательства по вознаграждению работников) составляет 416,0 тыс. руб. отражается в составе стр. 1540 Бухгалтерского баланса.

Резерв на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2021г (оценочные обязательства) составлял 162,0 тыс. руб. отражается в составе строки 1540 Бухгалтерского баланса.

#### **4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

Обществом применяется порядок признания выручки от продажи товаров (работ, услуг) по мере передачи прав владения, пользования и распоряжения на отпущенный товар, выполненную работу, оказанную услугу, за исключением выручки по услугам Заказчика-застройщика.

Финансовый результат по деятельности, связанной со строительством, образуется как разница между размером (лимитом) средств на его содержание, заложенным в сметах на строящиеся в данном отчетном периоде объекты, и фактическими затратами по его содержанию.

Моментом исчисления финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством, является дата передачи объекта инвесторам в соответствии со сроком, определенном в договоре долевого участия.

Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика на счетах бухгалтерского учета является бухгалтерская справка-расчет по форме, утвержденной в [Приложении №4](#) учетной политики. При этом в финансовый результат застройщика включается разница между договорной стоимостью строительства объекта в целом (сумма начисленных взносов по кредиту счета 86 «Целевое финансирование») и фактическими затратами по строительству объекта (дебетовый оборот по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы») с учетом затрат на содержание застройщика.

Финансовый результат определяется не по каждой части объекта строительства, а по объекту в целом, т.к. затраты на строительство формируются по всему объекту, а не по отдельным частям.

В момент передачи объекта по инвестиционному договору (акт передачи инвестиционного объекта) в учете выполняется бухгалтерская запись по дебету счета 86 и кредиту счета 08.

По состоянию на отчетную дату в составе строки 2340 Отчета о финансовых результатах «Прочие доходы» Обществом учтены следующие виды доходов:

##### **4.1. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ**

Таблица 11

тыс. руб.

Вид дохода	Сумма на отчетную дату
Оценочные обязательства по оплате труда	72
Прочие внереализационные доходы	32

#### 4.2. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

По состоянию на отчетную дату в составе строки 2350 Отчета о финансовых результатах «Прочие расходы» Обществом учтены следующие виды расходов:

Таблица 12

тыс. руб.

Вид расхода	Сумма на отчетную дату
Налоги и сборы	299
Расходы на услуги банка	313

#### 5. ВЛИЯНИЕ НА ОТЧЕТНОСТЬ ТРЕБОВАНИЙ ПБУ18 ПО РАСКРЫТИЮ ИНФОРМАЦИИ О РАСЧЕТАХ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

В Бухгалтерском балансе по результатам отчетного периода Активы и Обязательства Общества увеличиваются на величину:

Отложенных налоговых активов - стр.1180 Раздела 1 Актива Бухгалтерского баланса в размере 1008 тыс. руб.

Отложенных налоговых обязательств – стр. 1420 Раздела 4 Пассива Бухгалтерского баланса в размере 1 304тыс. руб.

В Отчете о финансовых результатах отражается

Прибыль (**убыток**) до налогообложения – стр. 2300 Отчета в размере 2359,0 тыс. руб.;

Текущий налог на прибыль - стр.2410 Отчета в размере- 282,0, тыс. руб.;

#### 6. 21. Отчет о движении денежных средств (ПБУ 23/2011):

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с ПБУ, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76, за вычетом сумм:

-косвенных налогов (вычитаем суммы НДС, кроме НДС с сумм возмещений и причитающихся комитентам, принципалам).

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

## 7. Информация о забалансовых статьях

По состоянию на отчетные даты забалансом числятся следующие активы и обязательства (тыс. руб.):

Номер счета	На 31.12.2021	На 31.12.2022
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	434 021	472 006
009.01, Обеспечения обязательств и платежей выданные		112 936
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	44	44

## 8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий после отчетной даты не происходило.

## 9. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не имеют место факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий, которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

## 10. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Таблица 13

Операции со связанными сторонами в 2022 году

Наименование связанной стороны	Характер отношений (по виду договоров: МПЗ, услуги, займы)	Вид операции	Объем операций каждого вида		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс. руб.	Списанная задолженность, по которой истек срок исковой давности, тыс. руб.
			тыс. руб.	%		
ООО «ГРИНБЕРГ»	Договор строительного подряда	Подрядные работы	19 205	82	0	0

ООО «ГРИНБЕРГ»	Договор займа	Займ	1 391			
ООО «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»	Договор займа	Займ	15 900		0	0
ООО «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»	Договор аренды	Аренда	2 650			
ООО «ЖДСП»	Договор займа	Займ	70			

### Операции со связанными сторонами в 2021 году

Наименование связанной стороны	Характер отношений (по виду договоров: МПЗ, услуги, займы)	Вид операции	Объем операций каждого вида		Незавершенные по состоянию на отчетную дату операции, тыс. руб.	Списанная задолженность, по которой истек срок исковой давности, тыс. руб.
			тыс. руб.	%		
ООО «ГРИНБЕРГ»	Договор строительного подряда	Подрядные работы	1 495	82	0	0
ООО «ГРИНБЕРГ»	Договор на проектные работы	Проектные работы	70	100	0	0
ООО «ГРИНБЕРГ»	Договор займа	Займ	1 170			
ООО «УСП ХОЛДИНГ»	Вклад в уставный капитал	Вклад в УК	15	100	0	0
ООО «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»	Вклад в Уставный капитал	Вклад в УК	14 985	100	0	0
ООО «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»	Договор займа	Займ	15 800			
ООО «ЖДСП»	Договор займа	Займ	70			

Бенефициарным владельцем Общества является Горелик А.М. учредитель ООО «УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

### **Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу**

Под основным управленческим персоналом организация понимает лиц, наделенных полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации: Генеральный/исполнительный директор, Заместители генерального/исполнительного директора, Руководители Дирекций.

Управленческому персоналу выплачиваются следующие вознаграждения:

- краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в

соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания : за 2021г. 953 тыс. руб., за 2022г. - 1190,56 тыс. руб.

### **11. Пояснения по прекращаемой деятельности**

Организация не планирует прекращать какие-либо виды деятельности.

### **12. Предоставленное в залог имущество**

20.08.2021 года, заключен Договор ипотеки земельного участка № 55/8626/0003/3/1/09/21/И с ПАО «Сбербанк России».

Имущество, переданное в залог банку:

- Земельный участок, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, 127 общей площадью 1000 кв.м., кадастровый № 39:15:110604:583-39/021/2020-11 от 31.03.2020г.

20.08.2021 заключен договор залога имущественных прав на квартиры № 55/8626/0003/3/1/06/21/ИПР с ПАО «Сбербанк России» г. Калининград, ул. Карташева 127.

Общая стоимость залогового имущества 112 936 тыс. руб.

### **13. Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

21 февраля 2022 года Президентом РФ были подписаны указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. После этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях и возможности дальнейшего расширения существующих. Эти события могут привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

В феврале 2022 года Центральный банк России повысил ключевую ставку до 20% по сравнению с 8,5% на 31 декабря 2021 года. Рубль значительно обесценился по отношению к доллару США и Евро, обменные курсы рубля повысились до 83,5485 рублей за доллар США и 93,5994 рубля за Евро.

Влияние данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании сложно оценить. По нашей оценке, вводимые иностранными государствами по

отношению к России санкции не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности организации в обозримом будущем.

## **14. Финансовые риски**

### ***Рыночные риски***

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение стоимости строительных материалов;
- снижение рыночной стоимости строящегося жилья;

Учитывая незначительные инфляционные процессы, вероятность рисков оценивается как незначительная

### ***Налоговые риски***

С 1 января 2012 года вступило в силу новое законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях.

Правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Новые правила исключили 20% ценовую зону безопасности, которая существовала при предыдущих правилах по трансфертному ценообразованию, применявшихся к сделкам по состоянию на и до 31 декабря 2011 года.

Правила трансфертного ценообразования применяются преимущественно к сделкам в области внешней торговли между взаимозависимыми лицами, а также к сделкам в области внешней торговли между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ. В дополнение, правила применяются к внутренним сделкам между взаимозависимыми лицами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный уровень (3 млрд. руб. в 2012 году, 2 млрд. руб. в 2013 году, 1 млрд. руб. в 2014 году и т.д.)

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

### ***Правовые риски***

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;

- изменение правил таможенного контроля и пошлин, валютного регулирования;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

### *Страновые и региональные риски*

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области и зарегистрирован в качестве налогоплательщика там же.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

### *Экономическая среда*

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России

принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ощутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

**Руководитель**

**30.03.2023**



**(Солодянкин К.С.)**