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

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первона-чальная 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) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	122 406	(32 115)	75 693	(56 695)	33 704	(42 191)	-	-	-	141 404	(40 601)
	5210	за 2021г.	21 066	(14 647)	287 205	(185 865)	60 221	(77 689)	-	-	-	122 406	(32 115)
в том числе: Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	619	(373)	-	-	-	(49)	-	-	-	619	(423)
	5211	за 2021г.	1 016	(891)	-	(397)	-	(518)	-	-	-	619	(373)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	16 887	(1 378)	2 335	-	-	(1 163)	-	-	-	19 222	(2 541)
	5212	за 2021г.	4 360	(3 387)	124 180	(111 653)	1 820	189	-	-	-	16 887	(1 378)
Сооружения	5203	за 2022г.	54 063	(27 747)	40 591	(22 934)	-	(3 714)	-	-	-	71 720	(31 461)
	5213	за 2021г.	6 698	(6 574)	119 386	(72 022)	58 402	(79 575)	-	-	-	54 063	(27 747)
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	585	(219)	253	(283)	226	(134)	-	-	-	555	(127)
	5214	за 2021г.	1 787	(1 720)	592	(1 794)	-	1 501	-	-	-	585	(219)
Здания	5205	за 2022г.	15 429	(2 398)	-	-	-	(513)	-	-	-	15 429	(2 911)
	5215	за 2021г.	7 206	(2 076)	8 223	-	-	(322)	-	-	-	15 429	(2 398)
ППА	5206	за 2022г.	34 823	-	32 515	(33 478)	33 478	(36 618)	-	-	-	33 859	(3 139)
	5216	за 2021г.	-	-	34 823	-	-	-	-	-	-	34 823	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	1 020 463	(394 757)	116 331	(169 834)	43 874	(78 974)	-	-	-	966 961	(429 857)
	5230	за 2021г.	1 454 302	(705 859)	327 841	(761 680)	312 207	(1 106)	-	-	-	1 020 463	(394 757)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5221	за 2022г.	883 460	(368 827)	63 467	(106 282)	35 081	(72 319)	-	-	-	840 645	(406 065)
	5231	за 2021г.	1 203 711	(660 893)	214 253	(534 504)	284 518	7 549	-	-	-	883 460	(368 827)
Здания	5222	за 2022г.	95 974	(17 632)	3 152	(6 303)	920	(3 823)	-	-	-	92 822	(20 535)
	5232	за 2021г.	201 453	(36 081)	105 479	(210 958)	24 875	(6 426)	-	-	-	95 974	(17 632)
Сооружения	5223	за 2022г.	40 290	(8 298)	49 712	(57 249)	7 874	(2 832)	-	-	-	32 753	(3 256)
	5233	за 2021г.	48 398	(8 885)	8 109	(16 217)	2 815	(2 228)	-	-	-	40 290	(8 298)
Земельные участки	5224	за 2022г.	740	-	-	-	-	-	-	-	-	740	-
	5234	за 2021г.	740	-	-	-	-	-	-	-	-	740	-

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.	43 781	50 155	-	(51 406)	42 530
	5250	за 2021г.	13 174	66 857	(56)	(36 194)	43 781
в том числе: Строительство основных средств	5241	за 2022г.	18 745	50 155	-	-	17 494
	5251	за 2021г.	13 174	30 504	(56)	(24 877)	18 745
Оборудование к установке	5242	за 2022г.	25 036	-	-	-	25 036
	5252	за 2021г.	-	36 353	-	(11 317)	25 036

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	-	-
в том числе:	5261	-	-
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	537 104	625 707	748 443
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	30 720	34 823	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	1 321	1 321
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	22 195	45 490	45 490
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	729 637	-	2 000	(171 370)	-	-	-	560 267	-
	5311	за 2021г.	732 410	-	12 600	(15 373)	-	-	-	729 637	-
в том числе: предоставленные займы	5302	за 2022г.	273 470	-	2 000	(171 370)	-	-	-	104 100	-
	5312	за 2021г.	276 243	-	12 600	(15 373)	-	-	-	273 470	-
паи	5303	за 2022г.	456 167	-	-	-	-	-	-	456 167	-
	5313	за 2021г.	456 167	-	-	-	-	-	-	456 167	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	103 268	-	175 470	(4 100)	-	-	-	274 638	-
	5315	за 2021г.	88 138	-	15 130	-	-	-	-	103 268	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2022г.	103 268	-	175 470	(4 100)	-	-	-	274 638	-
	5316	за 2021г.	88 138	-	15 130	-	-	-	-	103 268	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	832 905	-	177 470	(175 470)	-	-	-	834 905	-
	5310	за 2021г.	820 548	-	27 730	(15 373)	-	-	-	832 905	-

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	456 167	456 167	396 000
в том числе: доли	5321	456 167	456 167	396 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 224 838	-	1 224 838	1 821 585	(1 736 234)	-	-	X	1 310 189	-	1 310 189
	5420	за 2021г.	856 456	-	856 456	711 807	(343 424)	-	-	X	1 224 838	-	1 224 838
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	838	-	838	1 923	(1 943)	-	-	-	817	-	817
	5421	за 2021г.	873	-	873	4 318	(4 353)	-	-	-	838	-	838
Готовая продукция	5402	за 2022г.	5 973	-	5 973	90 674	(8 527)	-	-	-	88 121	-	88 121
	5422	за 2021г.	6 505	-	6 505	-	(532)	-	-	-	5 973	-	5 973
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	3 790	-	3 790	75 196	(69 797)	-	-	-	9 189	-	9 189
	5423	за 2021г.	24 759	-	24 759	15 432	(36 401)	-	-	-	3 790	-	3 790
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	1 214 236	-	1 214 236	1 653 401	(1 655 576)	-	-	-	1 212 061	-	1 212 061
	5425	за 2021г.	824 320	-	824 320	698 860	(308 945)	-	-	-	1 214 236	-	1 214 236
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	391	(391)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	1 066	(1 066)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	297	-
в том числе: Незавершенное производство	5441	-	297	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	557 273	327 925	158 012
в том числе: Незавершенное производство	5446	557 273	327 925	158 012

Руководитель _____ (подпись) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 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	
					поступление		выбыло							
			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	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
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.	1 165 510	(77 613)	7 071 166	-	(6 464 222)	-	(5)	-	-	-	1 772 454	(77 608)
	5530	за 2021г.	414 327	(86 551)	827 192	-	(76 009)	-	(8 938)	-	-	-	1 165 510	(77 613)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	247	-	2 029 690	-	(1 996 490)	-	-	-	-	-	33 447	-
	5531	за 2021г.	15 591	-	2 782	-	(18 126)	-	-	-	-	-	247	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	1 165 263	(77 613)	5 041 476	-	(4 467 732)	-	(5)	-	-	-	1 739 007	(77 608)
	5533	за 2021г.	398 736	(86 551)	824 410	-	(57 883)	-	(8 938)	-	-	-	1 165 263	(77 613)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 165 510	(77 613)	7 071 166	-	(6 464 222)	-	(5)	X	-	-	1 772 454	(77 608)
	5520	за 2021г.	414 327	(86 551)	827 192	-	(76 009)	-	(8 938)	X	-	-	1 165 510	(77 613)

Итого	5550	за 2022г.	1 566 729	16 766 467	-	(15 453 093)	-	X	-	-	2 880 103
	5570	за 2021г.	255 234	2 198 786	-	(31 931)	-	X	-	-	1 566 729

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	77 608	77 613	86 551
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	77 608	77 613	86 551
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Поваляев Андрей Валентинович (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 339 503	341 895
Расходы на оплату труда	5620	91 822	77 706
Отчисления на социальные нужды	5630	15 543	13 138
Амортизация	5640	92 008	110 427
Прочие затраты	5650	74 725	85 666
Итого по элементам	5660	1 613 601	628 832
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(85 371)	(368 417)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 528 230	260 415

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

Руководитель _____ **Поваляев Андрей Валентинович**

(подпись) (расшифровка подписи)

1 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	1 021	40	-	-	1 061
в том числе:						
в т.ч. оценочное обязательство по отпускам	5701	1 021	40	-	-	1 061

Руководитель _____ (подпись) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 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	3 383 080	3 408 111	1 040 880
в том числе:				
счета экскроу договор долевого участия	5801	3 298 080	3 408 111	1 040 880
залог земли по договору купли-продажи	5802	85 000	-	-
Выданные - всего	5810	20 540 066	13 335 995	8 752 079
в том числе:				
залог основных средств	5811	1 083 868	2 224 697	32 169
залог запасов	5812	3 209 494	1 503 538	1 140 840
залог финансовых вложений	5813	39	1 188 039	396 000
поручительство по обязательствам 3-х лиц	5814	16 246 664	8 419 721	7 183 069

Руководитель _____ (подпись) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 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) **Поваляев Андрей Валентинович** (расшифровка подписи)

1 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
ООО СЗ «Старт-Строй»

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
ООО СЗ "Старт-Строй"

Содержание:

1.Общие сведения....4
1.1. Наименование и адрес....4
1.2. Сведения о долях....5
1.3. Сведения об изменениях к Уставу....5
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности....5
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО....5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем....6

2.3. Операции со связанными сторонами....7
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода....7
2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами....8
2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу....9
2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами....9
3. Учетная политика....10
3.1. Основа составления....10
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах....11
3.3. Оценка справедливой стоимости....11
3.4. Капитальные вложения....11
3.5. Основные средства....13
3.6. Инвестиционная недвижимость....16
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи....17
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018....18
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018....20
3.10 Нематериальные активы....20
3.11 Учет запасов....21
3.12 Учет товаров....22
3.13. Учет готовой продукции....22
3.14. Учет спецоснастки и спецодежды....22
3.15. Учет финансовых вложений....23
3.16 Учет кредитов и займов....23
3.17 Резервы....24
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:....26
3.19. Учет доходов....26
3.20 Учет расходов....27
3.21. Учет расчетов по налогу на прибыль....27
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты....27
3.23 Инвентаризация активов и обязательств....28
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности....28
5. Курсы валют на отчетную дату....28
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах....29

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....29
*) с применением счетов эскроу 29
6.2. Информация о прочих доходах.....29
6.3 Информация о прочих расходах 29
6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора 30
6.5. Налог на прибыль.....31
*)- величина изменения временных разниц в размере 2 142 тыс. руб. относиться к предшествующим периодам.....32
7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....32
7.1. Нематериальные активы.....32
7.2. Капитальные вложения.....32
7.3. Основные средства.....32
7.4. Инвестиционная недвижимость.....33
7.5. Долгосрочные активы к продаже.....33
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность 33
Совместная деятельность отсутствует. 33
7.7. Финансовые активы 33
7.8. Прочие внеоборотные активы.....33
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты. 34
7.12. Прочие оборотные активы.....34
7.13. Кредиторская задолженность.....34
7.14. Задолженность по кредитам и займам. 34
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств. 36
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.....39
7.17 Дивиденды 39
7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные. 39
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.....39
7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды. 40
8. События после отчетной даты 40
9.Урегулирование судебных разбирательств 40
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах 40
11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ).....41
12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов 41
13. Информация по оценочным значениям 41
14. Информация по прекращаемой деятельности 42
15. Государственная помощь 42

1.Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Старт-Строй», сокращенное наименование ООО СЗ "Старт-Строй»" (далее-Организация).

Место нахождения: 603024, Российская Федерация г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 61, литер Л, кабинет 36

Дата регистрации: 01 декабря 1997 года за №Д/670 выдано Нижегородской регистрационной палатой.

Государственный регистрационный номер: Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002г г., за № 1025203739120 от 28.11.2002 г., выданное Инспекцией МНС России по Советскому району г. Нижний Новгород.

ОГРН: 1025203739120

Основной вид деятельности: ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

Аудитор: Организация с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;
Государственный регистрационный номер -1027700309669
Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Организация является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Генеральный директор: Поваляев Андрей Валентинович

Совет директоров:
Нагорная Элада Львовна,
Сорокин Никита Олегович,
Головко Олег Владиславович,
Акатов Павел Валерьевич,
Акатов Максим Валерьевич,

Ревизионная комиссия уставом не предусмотрена.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Организация заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

1.2. Сведения о долях

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год участниками общества являются:

Нагорная Элада Львовна (60% долей УК)
Головко Олег Владиславович (30% долей УК)
Акатов Павел Валерьевич (5% долей УК)
Акатов Максим Валерьевич (5% долей УК)
Размер уставного капитала составляет 150 000 000 руб. (Сто пятьдесят миллионов рублей).

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства
Отсутствуют.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

В течении 2022 года Организациям осуществлялась деятельность, направленная на исполнение обязательств по договорам долевого участия по строительству объектов недвижимости в застройке территории по адресу: Нижегородская область г. Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха и деятельность по представлению в аренду собственного недвижимого имущества.

Деятельность осуществлялась Организациям на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основной вид деятельности Общества: Деятельность заказчика-застройщика

1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

ООО СЗ «Старт-Строй» является членом саморегулируемой организации – Ассоциация «ОНС», регистрационный номер общества в реестре членов саморегулируемой организации – 110520243 от 03.03.2010г., с правом проведения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства

(кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), со вторым уровнем ответственности, когда стоимость работ по одному договору не превышает 500 000 000 рублей. Подтверждается выпиской из реестра членов саморегулируемой организации № 301 от 09.04.2020г.
Срок действия бессрочный.

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 69 человек.
Среднегодовая численность работающих за 2021г: 59 человек.
Численность работающих на отчетную дату (31.12.2022г.):79 человек.
Численность работающих на дату на 31.12.2021г.: 68 человека.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах

По состоянию на 31.12.2022г. (31.12.2021г.) бенефициарными владельцами организации являются
Нагорная Элада Львовна, доля участия в ООО СЗ «Старт-Строй» -60%
Головко Олег Владиславович, доля участия в ООО СЗ «Старт-Строй» -30%

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (выбор из списка, приведенного в п. 7 -9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ11/2008)
1	Поваляев Андрей Валентинович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Организации	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
2	Нагорная Элада Львовна, 60% УК Головко Олег Владиславович, 30% УК	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов	лица контролируют или оказывают значительное влияние на Организацию
3	Нагорная Элада Львовна, Сорокин Никита Олегович, Головко Олег Владиславович, Акатов Павел Валерьевич, Акатов Максим Валерьевич	Члены Совета директоров	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на организацию

4	ООО СЗ «Виктория НН» ООО Специализированный застройщик «Ингрaдстрой»	юридическое лицо, в котором Организация имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли данного юридического лица	Организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
5	ООО СЗ "СТРОЙИНВЕСТ-52" ООО «Столица Нижний» ООО СГ «СтартСтрой» ООО "Разумные инвестиции" ООО УК «Столица Нижний» ООО «АДС-Инвест» ООО ИК "УНИВЕРСАЛ-ФИНАНСЫ-НН" ООО «Гранд-Аренда» ООО «ИДК» ООО "ПРИМАЭНЕРГО" ООО "ИНДОР-НН" ООО «СИЕНА» ООО «ПЛАЗА-ХОЛДИНГ» ООО «ДОМ НА КОВАЛИХЕ» ООО «БОФТ-НН» ООО «ИНДОР-НН» ООО «СП» ООО "МОНОЛИТ-АРЕНДА"	Компании под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Организация входит в группу.

2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022
Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	-	456 167	-	-	456 167
Итого по разделу I	-	456 167	-	-	456 167
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	16 863	-	8 968	25 831
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	370	370

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий	Прочие связанные стороны	Итого
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	-	-	-	10 197	10 197

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2021
Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	-	479 090	-	370	479 460
Итого по разделу I	-	479 090	-	370	479 460
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	4 498	-	13 716	18 214
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	10 344	-		10 344

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий	Прочие связанные стороны	Итого
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	-	-	-	22 787	22 787

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2022г. (2021г).

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)
Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	(17 605)	(141)	(17 746)
Коммерческие расходы	-	-	-	(600)	(600)
Проценты к получению	-	1 909	-	23	1 932

(за сравнительный период прошлого года)
Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий	Прочие связанные стороны	Итого

Себестоимость продаж	-	-	(16 680)	-	(16 680)
Управленческие расходы	-	-	-	(5 560)	(5 560)
Доходы от участия в других организациях	-	366 300	-	-	366 300
Проценты к получению	-	1 625	-	1 057	2 682

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2022г. (2021г)

2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит Генерального директора, Директора департамента строительства и проектирования, Директора по строительству.
тыс. руб.

Номер строки	Наименование	2022	2021
1	Краткосрочные вознаграждения	15 224	14 635
2	Страховые взносы	2 381	2 225
3	**Итого**	**17 605**	**16 860**

2.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)
Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций (строка4111) Поступления от продажи услуг	3 371 8 279	Дочерние компании Прочие связанные стороны
Денежные потоки от текущих операций (строка4122) Платежи в связи с оплатой труда работников	10 377	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Организации
Денежные потоки от финансовых операций(строка4322) Платежи на уплату дивидендов	450 000	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов

(за сравнительный период прошлого года)
Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций (строка4111) Поступления от продажи услуг	12519 2065	Дочерние компании Прочие связанные стороны
Денежные потоки от текущих операций (строка4122) Платежи в связи с оплатой труда работников	10 193	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Организации
Денежные потоки от финансовых операций(строка4322) Платежи на уплату дивидендов	329017	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов
Денежные потоки от инвестиционных операций(строка4214) Поступления от дивидендов	366300	Дочерние компании

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлена на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил (стандартов) бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Старт-Строй подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2022 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской

Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

-на оценочные значения влияния не оказано,

-на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,

-на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте за исключением выданных авансов. Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

3.3. Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

3.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

При переходе на ФСБУ 26/2020 Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 5% от суммы балансовой стоимости основных средств и доходных вложений, технические осмотры, техническое обслуживание);

з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 млн.руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

3.5. Основные средства.

Учет основных средств (далее-ОС) начиная с 2022г. осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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)

д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Данный критерий применяется ко всему комплексу конструктивно сочлененных элементов, отдельные элементы которого могут быть учтены в качестве самостоятельных инвентарных объектов в случае существенного отличия срока службы. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

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.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- не более5% от суммы балансовой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)

- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непроизводственного характера).

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Срок полезного использования объекта основных средств определяется 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.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации -10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

3.6. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства"

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Учет долгосрочных активов к продаже (далее-ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом (ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее-ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствие с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20,25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Организация-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.

У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

3.10 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

Нематериальные активы, приобретенные не за денежные средства, оцениваются по цене, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Основание: пункт 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока

действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.
Основание: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.
Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.
Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

3.11 Учет запасов

Организация, начиная с отчетности за 2021г. применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:
— либо по фактической себестоимости запасов;
— либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО *(пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»).*

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

а) материальные затраты;
б) затраты на оплату труда;
в) отчисления на социальные нужды;
г) амортизация;
д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

а) материальные затраты;
б) затраты на оплату труда;
в) отчисления на социальные нужды;
г) амортизация;

Косвенные:

д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Списание запасов

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

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

3.12 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно- заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы по средней себестоимости.

3.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости. Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

3.14. Учет спецоснастки и спецодежды.

Спецоснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецоснастки и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.
Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

3.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.
Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.
Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»
Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.
Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.
Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.
Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).
Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.16 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.
Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.
Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.
Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.17 Резервы

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на отчетную дату.

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами. *Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н*

Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

-при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней,

-при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются. *Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н*

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря каждого отчетного года в следующем порядке.

По состоянию на 31 декабря каждого года проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценение) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, а также корректируется сумма созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка финансовых вложений на обесценение производится раз в год по состоянию на 31 декабря.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:
-на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
-в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
-на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.
Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.
Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений» в разрезе:
-Контрагентов;
-Ценных бумаг и долей – для акций, долей и долговых ценных бумаг;
-Договоров – для выданных займов, приобретенных прав требования, вкладов по договорам простого товарищества.
Величина резерва под обесценение финансовых вложений является оценочным значением и отражается в составе прочих расходов того периода, в котором создается (изменяется) данный резерв.
Резерв формируется в зависимости от вида финансовых вложений
Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5 % от номинала.
Долговые финансовые вложения включают в себя приобретенные права требования, займы выданные, векселя, депозиты, иные финансовые вложения, имеющие срок погашения, определенный ценной бумагой, проспектом эмиссии или договором.
Резервы под обесценение долговых финансовых вложений создаются в случае, если:
Условия начисления и размер резерва.
-задолженность не погашена в установленный договором срок, срок просрочки составляет более 180 дней, и с высокой степенью вероятности задолженность не будет погашена либо
-в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство либо в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;
-задолженность не обеспечена соответствующими гарантиями.
Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и вероятности погашения долга полностью или частично.
По финансовым вложениям, обеспеченным залогом (закладные, выданные займы, кредиты), резерв под обесценение создается только после реализации залога при наличии подтверждающих документов, свидетельствующих о недостаточности полученных средств после реализации залога в счет покрытия основного долга, процентов, пени и штрафов заемщика.
Сумма ежегодных отчислений в резерв под обесценение определяется следующим образом:
ВРН = ВР - ВРнач. + ВРисп., где:
ВРН – сумма ежегодных отчислений (величина резерва к начислению);
ВР – величина резерва на отчетную дату (сумма сомнительной задолженности);
ВРнач. – величина резерва на начало периода;
ВРисп. – величина резерва использованного за период.
На сумму ежегодных отчислений в резерв делаются записи:
Дт 91.02 «Прочие расходы» Кт 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Остаток резерва является переходящим из года в год. Списание резерва может быть в двух случаях:
-если финансовое вложение более не удовлетворяет критериям формирования резерва;
-при выбытии финансовых вложений, стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений.
Списание резерва во втором случае должно быть отражено в конце года, когда произошло выбытие финансовых вложений.
На сумму списанного резерва увеличиваются прочие доходы:
Дт59 «Резервы под обесценение финансовых вложений», Кт 91.01 «Прочие доходы».
Резерв под обесценение долевых финансовых вложений.

При проверке на обесценение вклада в уставный капитал:
– стоимость акций АО или стоимость доли организации в уставном капитале ООО, рассчитанная исходя из чистых активов АО или ООО, имеет отрицательную динамику и ниже учетной стоимости финансовых вложений;
– цена акций, которые обращаются на рынке ценных бумаг, значительно ниже их учетной стоимости;
– отсутствуют или существенно снижаются поступления дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.
Для определения расчетной стоимости воспользуйтесь формулой:
Расчетная стоимость вклада в уставный капитал=Величина чистых активов компании, акциями (долями) которой владеет ваша фирма на последнюю отчетную дату перед формированием резерва×Доля в уставном капитале, %
Расчет суммы резерва под обесценение.
Резерв определите как разницу между учетной и расчетной стоимостью вклада в уставный капитал:
Резерв под обесценение вклада в уставный капитал =Сумма вклада в уставный капитал Расчетная стоимость вклада в уставный капитал на отчетную дату

3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

3.19. Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:
- Реализация инвестиционных проектов:

Услуги застройщика;
Продажа объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве
Продажа объектов недвижимости;

- Прочие работы и услуги:

Предоставление имущества в аренду.
Услуги технического заказчика.
Остальные доходы являются прочими доходами.
Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов
Доходы и расходы признаются методом начисления
Основание: пункт 12 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.20 Учет расходов

Расходы будущих периодов
К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы, товарные знаки.
Расходы будущих периодов списываются равномерно.
Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н
Незавершенное производство
Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов
Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.
Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы
Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы списываются линейным способом.
Основание: пункт 11 ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы».

3.21. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.
(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.
(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;

- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

3.23 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» , в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

Организация подвержена финансовым рискам.
К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5. Курсы валют на отчетную дату

Валютные операции не проводились.

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности:
тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2022 г.	Показатель за 2021 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Продажа объектов недвижимости (ДДУ)	1 726 568*)	0	1 726 568	100%
Аренда основных средств	96 312	122 412	(26 100)	-27%
Реализация товаров	17 139	19 560	(2 421)	-14%
Прочая реализация	85 000	24 619	60 381	71%
Услуги техзаказчика	11 942	13 846	(1 904)	16%
Итого	**1 936 961**	**180 437**	1 756 524	

*) с применением счетов эскроу

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны:
тысяч рублей

Наименование	2022год	2021год
Реализация основных средств	58 461	196 590
Компенсация за изъятие земельного участка	-	9 511
Возврат займа (резерв сомнительных долгов)	-	9 000
Прочие доходы	-	446
Итого	**58 461**	**215 547**

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:
тысяч рублей

Наименование расходов	2022 год	2021год
Гарантийный ремонт	9 672	6 807
Госпошлина	1	69
Налоги	13 935	1 518
Расходы, связанные с получением кредита и займа	8 035	4 711
Прочие расходы	8683	774
Прочие расходы не учитываемые в налоговом учете	16419	38 240
Резерв по сомнительным долгам		62
Продажа основных средств	41042	108 875
Итого	**124 070**	**187 827**

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

Расходы, связанные с урегулированием судебных разбирательств:
- в 2022г. в сумме 772 тыс. руб.;
- в 2021г. в сумме 43 тыс. руб.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Организация с 2022г. по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018 .

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали

Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

Тыс.руб.	Основные средства 2022 г.	Основные средства 2021 г.
Остаток на 1 января	34 823	-
Амортизационные отчисления за период	(36 618)	-
Корректировки, связанные с пересчетом	32 515	-
Списание	-	-
Остаток на 31 декабря	30 720	34 823

Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.21	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.21
Обязательст	8%	2022-	0	34 647	0	34 823

ва по долгосрочной аренде		2023				

Обязательства по долгосрочной аренде

Тыс.руб.	2022 г.	2021 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	34 823	-
Процентный расход	(1 417)	-
Оплата	(35 491)	-
Корректировки, связанные с пересчетом	32 515	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	34 647	34 823

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев и/или стоимостью менее 300 тыс. руб. на отчетные даты не являются существенными.

6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

Тыс.руб.

		за 2022г.	за 2021г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	372 847	344 752
2	**Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)**	**74 569**	**68 950**
3	**Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):**	**4 799**	**(67 488)**
4	доходы, не принимаемые к налогообложению	0	366 300
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	23 995	28 860
6	**Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)**	**4 821**	**11 839**
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	0	0
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
9	Прочее	0	0
10	**Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)**	**(84 189)**	**(13 301)**

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс.руб.

	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/22	**Отражено в ОФР**	на 31/12/21
	Расходы будущих периодов	291	176	115
	Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности	8 354	(43 167)	51 521
	Арендные обязательства	-	(29 276)	29 276
	Прочие внеоборотные активы	3	(32)	35
	Запасы	139	116	23
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	**8 787**	**(72 183)*)**	**80 970**
	Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/22	**Отражено в ОФР**	на 31/12/21
	Арендные обязательства	-	(29 276)	29 276
	Прочие обязательства	23 720	(49 944)	73 664
	Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	**23 720**	**(79 220)*)**	**102 940**

*)- величина изменения временных разниц в размере 2 216 тыс. руб. относиться к предшествующим периодам.

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Нематериальные активы отсутствуют.

7.2. Капитальные вложения

Балансовая стоимость капитальных вложений приводится пояснении 2.2.
Обесценения капитальных вложений не установлено.
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений отсутствуют

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

7.3. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период.

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

К неамортизируемым основным средствам относятся земельные участки по состоянию на 31.12.2021г. на сумму: 740 тыс. руб., на 31.12.2020г. на сумму: 740 тыс. руб. Не используемых объектов основных средств не имеется.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

7.4. Инвестиционная недвижимость

В составе активов учтены объекты:
тысяч рублей

Наименование	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Здания	72 286	78 342
Сооружения	29 498	31 992
Машины и оборудования	434 580	514 633
Земельные участки	740	740
Итого	**537 104**	**625 707**

Обесценение не установлено.

7.5. Долгосрочные активы к продаже

Долгосрочные активы к продаже отсутствуют.

7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Состав приведен в Пояснении 3.
Обесценение не установлено.

Совместная деятельность отсутствует.

7.7. Финансовые активы

Состав приведен в Пояснении 3.
Обесценение не установлено.

7.8. Прочие внеоборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы»
Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

7.9. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.22г.-1 530 139 тыс. руб. (на 31.12.21г.- 769 703 тыс. руб.).

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав дебиторской задолженности и информация о созданных резервах приведена в Пояснении 5.

Тыс. руб. Раскрытие показателя строк 5533 и 5513.

Наименование показателя	**Строка 5513 Прочая дебиторская задолженность на 31.12.22**	**Строка 5533 (5513) Прочая дебиторская задолженность 31.12.21**
Расчеты по налогам и сборам	5 961	14 592
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	137	155
Расчеты с персоналом по прочим операциям	23	17
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 732 886 (77 608)	1 150 499 (77 613)
Итого	**1 739 007 (77 608)**	**1 165 263 (77 613)**

7.12. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы»

Тыс.руб.

Наименование	31.12.22	31.12.21
Расходы будущих периодов	20 634	28 541
Итого	**20 634**	**28 541**

7.13. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

7.14. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022г

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы
ООО УК «Столица Нижний Д.У.ЗПИФ комбинированный «СТН»	489 520	31.12.2026	34 986
АЛЬФА-БАНК АО Филиал «Нижегородский»	81 715	31.12.2024	1
ПАО СБЕРБАНК	729 782	28.06.2024	799
Итого	**1 301 017**		**35 786**

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/22г.
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы
ПАО СБЕРБАНК	1 184 101	23.06.2023	927
ООО УК «Столица Нижний Д.У.ЗПИФ комбинированный «СТН»	298 255	30.12.2023	29 778
Итого	**1 482 356**		**30 705**

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/21
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы
ООО УК «Столица Нижний Д.У.ЗПИФ комбинированный «СТН»	400 800	30.06.2023г. 30.06.2024г 30.06.2025г.	10 751
ПАО Сбербанк	234 683	31.03.2023г.	625
Итого	**635 483**		**11 376**

Краткосрочные кредиты и займы на 31/12/21
Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы
ПАО Сбербанк	827 185	31.03.2022 30.06.2022	230
ООО УК «Столица Нижний Д.У.ЗПИФ комбинированный «СТН»	30 697	31.08.2022г.	2 165
Итого	**857 883**		**2 395**

7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а)денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б)косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

Денежные потоки Организации, связанные с поступлением оплаты от инвесторов(дольщиков), а также направленные Организацией на оплату по строительным контрактам с подрядчиками, показываются в отчете с НДС, поскольку по операциям, связанным с реализацией по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве), НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли) по объектам производственного назначения, и не облагается НДС по объектам жилищного строительства, в связи с этим на момент получения денег от инвесторов (дольщиков) Организация не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по строительным контрактам с подрядчиками в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Организация также не может ее определить.

В 2022г. (2021г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства	Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)	Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2022г- (1 307 110) тыс. руб. 2021г-(1 225 984) тыс. руб.	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои	Руководство планирует получать прибыль от операционной	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность,

Данные факты связаны с тем, что Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Эскроу-счет – это специальный банковский счет, на котором размещаются денежные средства дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения договора ДДУ. Все строительные работы проводятся на собственные средства застройщика или кредитные средства, которые он получает в банке.	обязательства, поскольку чистые активы положительные, текущая ликвидность в пределах норматива	деятельности.	отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"
тысяч рублей

Показатель	**Сумма за 2022 год**	**Сумма за 2021 год**
Проценты по краткосрочным депозитам	71 500	9 793
Поступления по претензиям	0	0
Взаимозачет	0	6 994
Возврат дебиторской задолженности	39 959	38 605
Налоги возврат		0
Прочие поступления	32 725	21 102
Возврат переплат по факту закрытия договоров		13 112
Итого	**144 184**	**89 606**

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	**Сумма за 2022 год**	**Сумма 2021 год**
Услуги банка	232	214
Претензии	772	2 224
Выдача под отчет	287	325
Возврат кредиторской задолженности	309 327	3
Итого	**310 618**	**2 766**

По строке 4329 «прочие платежи» раздела «Денежные потоки от финансовых операций» отражены платежи по финансовой аренде за 2022г. в размере 35 491 тыс. руб.
Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
Тыс. руб.

Показатель	31.12.22	31.12.21
Остаток денежных средств 31.12	310 836	161 364
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	551 900	249 956
Итого	862 736	411320

7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2022 г.	31/12/2021 г.
Уставный капитал	150 000	150 000
Добавочный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-

7.17 Дивиденды

тысяч рублей

Показатель	2022 г.	2021 г.
Дивиденды уплаченные	500 000	366 300

7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Информация приведена в приложении 8.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам по состоянию на 31 декабря

тысяч рублей

Получатель гарантии	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Залог основных средств	1 083 868	2 224 697
Залог запасов	3 209 494	1 503 538
Залог финансовых вложений	39	1 188 039
Поручительство по обязательствам 3-х лиц	16 246 664	8 419 721
Итого	**20 540 065**	**13 335 995**

7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Информация приведена в приложении 8.

Организация реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Организации, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Остаток средств дольщиков на данных счетах
тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.21
Проект ЖК «Цветы 2»	3 298 080	3 408 111
Итого	**3 298 080**	**3 408 111**
Итого		

7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

8. События после отчетной даты

После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2022 г. не утверждалась.

9.Урегулирование судебных разбирательств

Организация выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых считает маловероятным возникновение каких-либо существенных негативных последствий.

На 31/12/22 в производстве судов находятся дела, по которым Организация выступает в качестве ответчика, а именно:

Наименование истца, номер судебного дела	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Примечание
ТСЖ «Ирис»	О понуждении к устранению недостатков	Не определена	Первая инстанция, заключаем мировое соглашение
ТСЖ «Астра»	О понуждении к устранению недостатков	Не определена	Первая инстанция, заключаем мировое соглашение
Пылунин А.А.	О понуждении к устранению недостатков	420 тыс.руб.	Первая инстанция, рассматривается

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется за исключением информации о незаконченных судебных разбирательствах, изложенной в настоящих пояснениях.

11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ)

Организация начиная с отчетности за 2022г. применяет ряд новых ФСБУ:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с началом применения новых ФСБУ сравнительные показатели бухгалтерской отчетности за 2021г. были изменены. Влияние перехода на новые ФСБУ на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021г. представлено ниже.

По состоянию на 31/12/21(тысяч рублей)

Номер строки бухгалтерского баланса	**Было отражено ранее по состоянию на 31/12/21**	**После пересчета по состоянию на 31/12/21**	**Сумма корректировки**
1150 «Основные средства»	96 862	134 072	37 210
1160 Доходные вложения	518 065	625 707	107 642
1180 «Отложенные налоговые активы»	51 689	80 970	29 281
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	2 571 867	2 681 896	110 029
1420 «Отложенные налоговые обязательства»	73 660	102 940	29 280
1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные)	0	34 823	34 823

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в 2022 году не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/22 г. на сумму 1 061 тыс. руб., на 31/12/21 г. на сумму 1 021 тыс. руб.

Информация о резерве сомнительных долгов представлена в приложении 5.

Резервы по обесценению запасов и снижению стоимости финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022г. (31.12.2021г.) не создавались по причине отсутствия признаков обесценения.

14. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 (2021г.) году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

15. Государственная помощь

Организация в 2022г. (2021г.) не получала
государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор Поваляев Андрей Валентинович
Главный бухгалтер Мусихина Ольга Геннадьевна
01 марта 2023г.
МП