ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» ЗА 2022 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 2
2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ 3
3. КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ 3
4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ 5
5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ 5
6. АРЕНДА 11
7. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ. СТРОИТЕЛЬСТВО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ 12
8. ЗАПАСЫ, НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ 14
9. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ 15
10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ 15
11. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА 16
12. НАЛОГИ И СБОРЫ 17
13. КАПИТАЛ 18
14. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ 18
15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ 20
16. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕЗЕРВЫ. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ 21
17. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ 22
18. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ 23
19. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 23

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года.

Настоящая отчетность была составлена на бумажном носителе и подписана руководителем Общества 05 апреля 2023 г.

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. ОПИСАНИЕ ОБЩЕСТВА

ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» (далее по тексту - «Общество») учреждено как общество с ограниченной ответственностью 15 июля 2015 года.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Российская Федерация, 123001, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, помещ. X, ком. 4.

03 октября 2022 года в соответствии с Протоколом от 09 сентября 2022 г. Внеочередного Общего собрания Участников ООО «СЗ «ПРОГРЕСС» № 02/2022 произошла смена адреса места нахождения Общества на текущий со снятием с налогового учета в Инспекции Федеральной налоговой службы № 43 по г. Москве и постановкой на налоговый учет в Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве.

1.2. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

Согласно Уставу Общества Совет директоров (наблюдательный совет), Коллегиальный исполнительный орган (Правление) не предусмотрены. Органами управления Общества являются Общее собрание участников и единоличный исполнительный орган.

Единоличный исполнительный орган Общества по состоянию на отчетную дату - **Генеральный директор** Козей Наталья Юрьевна.

Ревизионная комиссия Общества по состоянию на отчетную дату решением общего собрания участников не назначалась.

1.3. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

По состоянию 31 декабря 2022 г. владельцами долей в уставном капитале Общества являлись:

Таблица 1.1 Владельцы долей

№ п/п	Участники	Доля участия в уставном капитале, %
1	ООО «СВИФТ»	90
2	Мосолов Сергей Валерьевич	4
3	Смолов Федор Михайлович	3
4	Ткаченко Герман Владимирович	3

1.4. СВЕДЕНИЯ О ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основными видами деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являлась деятельность застройщика.

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность застройщика по строительству объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерацию» на основании разрешения на строительство за № 77-214000-019069-2020 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 21 августа 2020 г. сроком до 16 февраля 2023 г.

Строительство велось на земельном участке, кадастровый номер 77:08:0009015:1674, принадлежавшем застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 08.10.2019 № 11-08-001762, заключенного между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 08 октября 2020 г. за № 77:08:0009015:1674-77/007/2019.

Форма привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства - счета эскроу.

Объект завершен строительством в 4 квартале 2022 года, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано 02 ноября 2022 г. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы № 77-08-011041-2022. Срок передачи построенных объектов недвижимости участникам долевого строительства запланирован не позднее 31.03.2023.

Проектное финансирование объекта строительства осуществлялось ПАО «Совкомбанк» на основании Кредитных договоров № 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14 сентября 2020 г. и № 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14 сентября 2020 г. До исполнения принятых Обществом обязательств по данным Кредитным договорам земельный участок, на котором велось строительство, находился в залоге у ПАО «Совкомбанк» на основании Договора залога права аренды земельного участка (ипотеки) № 1097/1110/ПФЭ-ЗН/20.

08 ноября 2022 г. задолженность Общества по Кредитным договорам перед ПАО «Совкомбанк» погашена полностью, счета эскроу раскрыты.

Списочная численность работающих на отчетную дату составила 5 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2022 у Общества отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2022 деятельность Общества не подлежала лицензированию.

Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2022 года не зафиксировано.

2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Стандартами и Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом, Стандартами и Положениями.

3. КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1.5. КОРРЕКТИРОВКА ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

В 2022 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2022 г. следующих федеральных стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

В отношении нижеперечисленных изменений учетной политики Общество выбрало перспективный метод отражения (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения указанного стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета) и полагает, что следующие изменения не оказали существенного влияния на сопоставимые данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год:

- порядок капитализации ремонтов основных средств;
- затраты на демонтаж и ликвидацию основных средств, понесенные в связи с новым строительством, реконструкцией, модернизацией основных средств не включаются в стоимость вновь создаваемых основных средств;
- тестирование ОС и капитальных вложений в ОС на наличие признаков обесценения;
- свернутое отражение доходов и расходов от реализации основных средств, капитальных вложений и других внеоборотных активов (в зависимости от существенности применяется перспективный или ретроспективный подход).

В отношении нижеперечисленных изменений учетной политики Общество применило упрощенный ретроспективный подход в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020, согласно которому производится единовременная корректировка изменения стоимости актива на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) с отнесением разницы в состав нераспределенной прибыли:

- пересчет ранее начисленной амортизации основных средств, рассчитанной в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020;

Соответствующим образом изменены сравнительные показатели в отчетности.

Таблица 3.1 Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	301 889	(205)	301 683
Итого по разделу I	**1100**	**1 638 012**	**(205)**	**1 637 807**
БАЛАНС	**1600**	**5 645 025**	**(205)**	**5 644 820**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 424)	(164)	(2 589)
Итого по разделу III	**1300**	**(2 414)**	**(164)**	**(2 579)**
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ				
Отложенные налоговые обязательства	1420	50	(41)	9
Итого по разделу IV	**1400**	**5 256 658**	**(41)**	**5 256 616**
БАЛАНС	**1700**	**5 645 025**	**(205)**	**5 644 820**

Эффект первого применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражен в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли текущего отчетного периода

(показатель «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)») 01.01.2022 г. с корректировкой сопоставимых показателей на 31.12.2021 г., как предусмотрено п. 49 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» не оказало влияние на сопоставимые данные.

Общий эффект на стр. 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» составил (164, 24) тыс.руб.

В Отчете об изменениях капитала за 2022 год общий эффект на капитал отражен по строке 3228 «Корректировка в связи с изменениями учетной политики (переход на ФСБУ 6/2020)» в графе «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в аналогичной сумме.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 года № 106н:

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

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

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств при выполнении критериев (условий) признания, установленных в п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Незавершенное капитальное строительство; авансы, выданные под строительство, приобретение, изготовление объектов внеоборотных активов; оборудование к установке; капитальные вложения во внеоборотные активы; материалы, предназначенные для строительства или изготовления внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе активов, стоимость которых они сформируют в будущем.

При определении состава и группировки основных средств применялся Общероссийский классификатор основных фондов, утвержденный Приказом Росстандарта от 12 декабря 2014 года № 2018-ст.

Учет основных средств и инвестиционной недвижимости ведется по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств и инвестиционной недвижимости, приобретенных за плату, признается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта в бухгалтерском учете, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признавалась стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливалась исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяло стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные объекты основных средств.

Принятие актива в качестве объекта основных средств к бухгалтерскому учету осуществлялось на дату готовности объекта к эксплуатации. Основные средства, права на которые не подлежат государственной регистрации, включались в состав основных средств на дату доставки объекта до конечного местоположения, при условии готовности объекта к эксплуатации. Объекты строительства и приобретенные объекты недвижимости включались в состав основных средств на дату готовности к эксплуатации, независимо от факта подачи документов на государственную регистрацию прав. Амортизация по таким объектам начислялась в общеустановленном порядке.

Единицей бухгалтерского учета объектов основных средств является инвентарный объект.

Объекты основных средств, состоящие из нескольких частей, которые отвечают критериям выделения компонента, квалифицируются в качестве сложных объектов основных средств. Каждому компоненту сложного основного средства, который выделен в качестве отдельного инвентарного объекта основных средств, присваивается отдельный инвентарный номер.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начислялась линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия основного средства к учету и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

По основным группам основных средств сроки полезного использования составляют:

▪ Здания	от 15 до 100 лет
▪ Сооружения	от 7 до 30 лет
▪ Машины и оборудование, транспортные средства	от 2 до 16 лет

Общество не применяет правила учета основных средств к объектам, соответствующим критериям признания основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу. Стоимость таких объектов списывается в расходы в периоде передачи в эксплуатацию, до момента передачи в эксплуатацию такие объекты отражаются в бухгалтерской отчетности по строке «Запасы». Указанный порядок является отступлением от установленного п. 5 ФСБУ 26/2020 требования списания стоимости ОС ниже установленного лимита на расходы при их приобретении и применяется Обществом с учетом принципа рационального ведения бухгалтерского учета, последовательного применения учетной политики и способствует достоверному представлению бухгалтерской (финансовой) отчетности в связи с тем, что не введенные в эксплуатацию основные средства фактически не являются расходами Общества.

Расхождения в стоимости активов и расходов Общества при применении описанного и установленного п. 5 ФСБУ 26/2020 порядка являются несущественными.

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

С 01.01.2022г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 в учете основных средств произошли следующие основные изменения:

- сроки полезного использования ОС подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств по состоянию на 01 декабря отчетного года, а также на наличие существенных обстоятельств, влияющих на оценку продолжительности периода, в течение которого объект ОС будет приносить экономические выгоды при проведении реконструкции, модернизации, достройки, капитализируемого ремонта; при передаче в операционную аренду на срок, превышающий оставшийся срок полезного использования объекта более чем на 12 месяцев; при изменении срока аренды объекта;
- начисление амортизации по ОС не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств) за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.
- затраты на ремонты основных средств, удовлетворяющие условиями признания капитальных вложений, подлежат капитализации;
- затраты на демонтаж и ликвидацию основных средств, понесенные в связи с новым строительством, реконструкцией, модернизацией основных средств не включаются в стоимость вновь создаваемых основных средств;
- ОС и капитальные вложения в ОС подлежат тестированию на наличие признаков обесценения.

Таблица 5.1 Информация об основных средствах

(тыс.руб.)

Наименование показателя	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	2022	442,45	(169,17)	-	-	-	(151,79)	-	-	-	442,45	(320,97)
	2021	442,45	(23,66)	249,27	-	-	(189,49)	-	-	-	691,72	(213,15)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	2022	218,87	(94,64)	-	-	-	(73,68)	-	-	-	218,87	(168,32)
	2021	218,87	(23,67)	99,62	-	-	(89,83)	-	-	-	318,49	(113,49)
Офисное оборудование	2022	223,58	(74,53)	-	-	-	(78,12)	-	-	-	223,58	(152,65)
	2021	223,58	-	149,65	-	-	(99,66)	-	-	-	373,23	(99,66)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Корректировка показателей бухгалтерского учета в связи с применением ФСБУ 6/2020 отражена в п. 3 настоящих Пояснений.

Ликвидационной стоимостью основного средства считается величина, которую Общество получило бы в случае его выбытия (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие. Ликвидационная стоимость принимается равной нулю, если стоимость объекта основных средств на дату окончания срока полезного использования будет составлять несущественную величину. Несущественной признается ликвидационная стоимость объекта, если она составляет менее 10% от первоначальной стоимости объекта, или представляет собой стоимость металлолома или иных возвратных отходов независимо от их стоимости.

Ликвидационная стоимость подлежит проверке на соответствие условиям использования объекта ОС по состоянию на 01 декабря отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном существенном ее изменении.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. ликвидационная стоимость основных средств Общества признана несущественной и принимается равной нулю.

Установленные сроки полезного использования основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств по состоянию на 01 декабря отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном существенном его изменении.

Начисление амортизации в соответствии с пересмотренным сроком полезного использования производится, начиная с месяца, следующего за месяцем пересмотра срока полезного использования.

В течение 2022 года, а также в результате обязательной проверки по состоянию на 01.12.2022, обстоятельств, свидетельствующих о существенном изменении установленных сроков полезного использования основных средств, не выявлено и сроки полезного использования основных средств Обществом не пересматривались.

Основные средства и капитальные вложения тестируются на наличие признаков обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» по состоянию на конец каждого отчетного периода.

При наличии признаков обесценения производится расчет возмещаемой суммы. Минимальной единицей, генерирующей денежные средства (ЕГДС), принимается совокупность внеоборотных активов, переданных ОГ-арендатору/оператору, в составе имущественного комплекса которого эксплуатируются эти активы, за исключением случаев, когда возмещаемая сумма может быть определена в отношении отдельного объекта. При расчете возмещаемой суммы, относящейся непосредственно к активам, также принимаются во внимание договорные отношения с арендаторами/операторами. Если балансовая стоимость отдельного актива или ЕГДС превышает возмещаемую сумму, признается резерв под обесценение в корреспонденции со счетом учета прочих расходов. Восстановление резерва производится до величины балансовой стоимости, которую имел бы актив, если бы обесценение не признавалось.

За отчетный период признаки обесценения отсутствуют, резерв под обесценение основных средств и капитальных вложений не создавался.

Затраты на капитальный ремонт капитализируются в учете как собственника основного средства, так и в учете арендатора, если по условиям договора аренды арендатор несет соответствующие затраты.

Таблица 5.2 Информация о незавершенных капитальных вложениях / вложениях в инвестиционную недвижимость

(тыс.руб.)

Незавершенные капитальные вложения	период	На начало периода	Изменения за период				На конец периода
			затраты за период	обесценение	списано	принято к учету в качестве ОС / инвест. недвижимости или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. - всего	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	**398,72**	-	**(149,44)**	**(249,27)**	-
Оборудование к установке	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	398,72	-	(149,44)	(249,27)	-
Незавершенное строительство	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в прочие ОС	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	398,72	-	(149,44)	(249,27)	-
Капитальные вложения в арендованные объекты ОС	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	x	-	-	-

Показатель «Незавершенное строительство» содержит долю затрат, направленных на приобретение ОС, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, учитываемых в составе запасов. До момента окончания работ по доведению объектов до состояния, пригодного к использованию, определить их окончательную стоимость не представлялось возможным. В виду чего, их текущая стоимость на отчетную дату отражена в составе капитальных вложений.

Таблица 5.3 Информация об использовании основных средств

(тыс.руб.)

Группы объектов основных средств	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданы в аренду /субаренду (операционную) основные средства и ППА, числящиеся на балансе – всего	-	-	-

Переданы в аренду (финансовую) основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Получены в аренду основные средства, числящиеся на балансе (права пользования активом) – всего	-	-	-
Получены в аренду (в т.ч. в безвозмездное пользование) основные средства, числящиеся за балансом (в условной оценке)	1	1	1
Объекты недвижимости, по которым не завершена процедура государственной регистрации права собственности	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Основные средства, переданные в залог	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	(6,28)	(205,30)	-

6. АРЕНДА

В связи с вступлением в силу с 1 января 2022 г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды при единовременном выполнении следующих условий:

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

Арендованные объекты не признаются на балансе в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды не превышает 12 месяцев;
- рыночная стоимость без учета износа (стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от арендованного объекта.

Расходы и будущие арендные платежи Общества в 2022 году в отношении вышеуказанных арендованных объектов несущественны.

Учет арендованных объектов, не входящих в сферу применения ФСБУ 25/2018, объектов низкой стоимости, краткосрочной аренды, арендатор ведет за балансом. Освобождение от балансового учета не применяется, если объект подлежит выкупу или предназначен для сдачи в субаренду.

В отношении действовавших в 2022 году краткосрочных договоров аренды помещения, не предназначенных для сдачи в аренду, Общество не применяло ФСБУ 25/2018:

- договор аренды № 25/08-20 от 25.08.2020 года с ИП Ивановым В.Е.;

- договор аренды № 25/08-20 от 25.08.2020 года (уведомление о смене собственника №002 от 06.07.2022 г.) с ИП Ермаковым А.С., ИП Жахонгировым Б.Б.;

- договор аренды № БП-134/22 от 01.09.2022 года с ООО «СТК».

Вышеуказанные арендованные объекты в течение отчетного года были учтены за балансом в условной оценке.

В отношении договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-08-001762 от 08.10.2019 с Департаментом городского имущества города Москвы (срок аренды по договору - шесть лет, аренда завершена 02.11.2022 г. вводом объекта капитального строительства в эксплуатацию) в соответствии с п. 51 ФСБУ 25/2018 данный стандарт не применялся.

7. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ. СТРОИТЕЛЬСТВО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

В составе прочих внеоборотных активов Общества в 2020-2022 годах отражались затраты Общества в качестве застройщика на строительство инвестиционных объектов.

Таблица 7.1 Информация о прочих внеоборотных активах

(тыс.руб.)

Прочие внеоборотные активы по видам	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Прочие внеоборотные активы – всего	2 419 070,04	1 637 476,52	476 677,45
В том числе: Завершенные строительством инвестиционные объекты, отраженные на счете 08.34.2	2 342 158,33	-	-
Незавершенное строительство	-	1 637 476,52	476 677,45
В том числе: *Расходы на строительство, накопленные до 31.12.2019 по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств»*	-	*301 409,95*	*301 409,95*
Затраты на строительство инвестиционных объектов подрядным способом, накопленные на счете 08.33.1	-	*1 123 411,75*	*118 899,84*
Затраты на содержание застройщика, накопленные на счете 08.33.3	-	*212 654,81*	*56 367,66*
Расходы по незавершенному объекту, строительство которого прекращено: г. Москва, Подмосковная ул., д. 16	76 911,71		

Для учета затрат по капитальному строительству инвестиционных объектов использовались субсчета счета 08.33 - Строительство инвестиционных объектов, субконто: «Номенклатурные группы», «Статьи затрат», «Аналитика затрат».

Затраты по объектам, возводимым подрядным способом, учитываются на счете 08.33.1, по объектам, возводимым хозяйственным способом - на счете 08.33.2.

Перечень прямых затрат, включаемых в себестоимость объекта строительства:

- затраты на строительство инвестиционных объектов (объектов недвижимости), а именно:

возмещение затрат на строительство (создание) объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией,

возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости,

проведение необходимых экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий,

возмещение затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренные проектной документацией,

возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,

возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Перечень затрат на содержание заказчика-застройщика, отражаемых по счету 08.33.3:

- амортизация основных средств,
- заработная плата с отчислениями,
- аренда офисных помещений и парковочных мест,
- канцелярские, хозяйственные, почтовые расходы,
- юридические и нотариальные расходы,
- налоги,
- право пользования программными продуктами и обслуживание справочно-правовой систем,
- услуги связи,
- проценты по целевым кредитам и займам, выданным на осуществление строительства,
- расходы на осуществление функции технического заказчика,
- расходы на организацию строительного надзора и услуги по инженерно-строительному консультированию,
- расходы на оформление, организацию и содержание офиса продаж,
- расходы на маркетинг и рекламу,
- прочие расходы на осуществление функций заказчика-застройщика.

Доходом застройщика является его вознаграждение, определяемое по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. Для расчета суммы предусмотрен способ вознаграждения за услуги заказчика-застройщика по фактическим затратам на содержание заказчика-застройщика.

Завершенные строительством инвестиционные объекты отражаются на субсчетах счета 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты»:

- инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность для купли-продажи, учитываются на счете 08.34.1,

- инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) - на счете 08.34.2,

- инвестиционные объекты, регистрируемые собственных нужд, - на счете 08.34.3.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 41 «Товары на складах».

Расчеты по средствам, полученным на финансирование строительства, осуществляются на субсчетах счета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства»:

- расчеты с дольщиками по договорам долевого участия осуществляются на счете 76.33.3,

- расчеты с инвесторами по заключенным договорам инвестирования осуществляются на счете 76.33.4.

Учёт сумм, внесённых участниками долевого строительства по договорам долевого участия на счета эскроу, ведётся на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Учет целевого финансирования капитального строительства осуществляется на субсчетах счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства»:

- целевое финансирование капительного строительства по договорам долевого участия учитывается на счете 86.33.1,

- по договорам инвестирования на счете 86.33.2.

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика (облагаемые НДС) отражаются на счете 86.33.3,

- средства на финансирование услуг заказчика-застройщика, не облагаемые НДС - на счете 86.33.4.

В отчетном периоде завершено строительство инвестиционного объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23, все объекты построенные долевого строительства - для передачи дольщикам. Себестоимость строительства составила 3 069 246,17 тыс. руб., в том числе НДС, включаемый в стоимость объекта; общая площадь объектов к передаче по договорам долевого участия 23 426,79 кв.м.

8. ЗАПАСЫ, НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Списание стоимости запасов при их выбытии производилось по средней себестоимости.

Запасы оценивались на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость;
- чистая стоимость продажи запасов.

Согласно п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

При наблюдении признаков обесценения Общество создает резерв под обесценение и отражает снижение стоимости запасов в бухгалтерской отчетности.

В 2020-2022 годах признаков обесценения не было и резерв под обесценение запасов не создавался.

По виду запасов «Затраты в незавершенном производстве» в 2020-2021 годах отражались расходы по незавершенному строительству, произведенные до 01.01.2020 года, в оценке: по прямым статьям затрат.

Суммы входного НДС, не принятые к вычету и не включенные в стоимость приобретенных активов или в состав расходов, отражены по строке 1220 Бухгалтерского баланса.

Таблица 8.1 Информация о запасах

(тыс.руб.)

Запасы по видам	на 31 декабря 2022 г.		на 31 декабря 2021 г.		на 31 декабря 2020 г.	
	себесто-имость	резерв под обесценение	себестои-мость	резерв под обесценение	себестои-мость	резерв под обесценение
Запасы - всего	-	-	**7 523,31**	-	**7 138,38**	-
В том числе: Сырье и материалы	-	-	415,93	-	31,00	-
Затраты в незавершенном производстве	-	-	7 107,38	-	7 107,38	-
Готовая продукция и товары	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы	-	-	-	-	-	-

В 2020-2022 годах запасы в залог не передавались.

9. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются Обществом по фактическим затратам на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

В отчетном периоде финансовые вложения у Общества отсутствовали.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9-11 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утвержденного Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. № 11н, денежные потоки поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам приведены за минусом налога на добавленную стоимость.

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

Таблица 10.1 Информация о сумме денежных средств и их эквивалентов

(тыс.руб.)

Наименование показателя	Сумма денежных средств		
	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2020
Денежные средства и денежные эквиваленты- всего	**29 122,92**	**210,22**	**220,71**
Денежные средства	29 122,92	210,22	220,71

11. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ, ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. При наличии в рамках одного договора выданного/полученного аванса и начисленной задолженности в бухгалтерской отчетности отражен свернутый результат.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана за минусом НДС с авансов выданных, подлежащего вычету либо принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ.

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

На 31 декабря 2022 г. сформирован резерв под обесценение дебиторской задолженности в размере 38,00 тыс.руб.

Таблица 11.1 Информация о дебиторской задолженности и прочих оборотных активах

(тыс.руб.)

Дебиторская задолженность по видам	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	учтенная по условиям договора	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва под обесценение дебиторской задолженности
Дебиторская задолженность – всего	**11 486,68**	**(38,00)**	**460 455,86**	**(76,26)**	**241 751,66**	**(115,85)**
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	**11 486,68**	-	**460 455,86**	-	**241 751,66**	-
В том числе: Покупатели и заказчики	120,22	-	983,54	-	-	-
Авансы выданные	11 330.48	(38,00)	459 420,27	(76,26)	241 736.05	(115,85)
прочие дебиторы – всего	35.98	-	52.05	-	15.61	-
В том числе: Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	35,98	-	32,01	-	15,61	-
Прочие	-	-	20,04	-		-
Прочие оборотные активы	440 775,66	-	3 312 685,02	-		852 795,12

В том числе: Задолженность по оплате зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	440 775,66	-	3 312 685,02	-		852 795,12

Таблица 11.2 Информация о кредиторской задолженности и прочих обязательствах

(тыс.руб.)

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по видам	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Прочие обязательства долгосрочные	**71 500,00**	**2 038 366,23**	**741 468,72**
В том числе: Авансы полученные	-	-	-
Задолженность по кредитам и займам	71 500,00	2 038 366,23	741 468,72
В том числе: Задолженность по процентам по кредитам и займам	-	94 443,60	45 671,01
Прочие кредиторы	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	**358 986,59**	**296 338,59**	**12 370,39**
В том числе: Поставщики и подрядчики	179 002,00	295 200,63	12 326,74
Задолженность перед работниками общества	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и страховым взносам	6 447,56	68,34	43,65
Авансы полученные	55 141,70	745,14	-
Задолженность по кредитам и займам	116 251,61	-	-
Прочие кредиторы	2 143,73	324,47	-
Прочие обязательства краткосрочные	2 442 418,90	3 312 685,02	852 795,12
В том числе: Обязательства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве	2 442 418,90	3 312 685,02	852 795,12

12. НАЛОГИ И СБОРЫ

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Законодательно установленные ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

- налог на прибыль – 20%;
- налог на добавленную стоимость – 20%.

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице.

Таблица 12.1 Расчеты с бюджетом

(тыс. руб.)

Виды налогов и сборов	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего	**35,98**	**32,01**	**15,61**
Налог на добавленную стоимость (НДС)	-	-	-
Налог на прибыль	-	0,67	-

Прочая дебиторская задолженность по налогам и сборам	35,45	30,61	15,61
Задолженность по страховым взносам	0,53	0,73	-
Кредиторская задолженность по расчетам с бюджетом – всего	**6 447,56**	**68,34**	**43,65**
Налог на добавленную стоимость (НДС)	-	-	-
Налог на прибыль	6 384,24	-	-
Налог на имущество	-	-	-
Прочая задолженность по налогам и сборам	4,84	-	-
Задолженность по страховым взносам	58,48	68,34	43,65

По состоянию на 31 декабря 2022 г., 2021 г. и 2020 г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

13. КАПИТАЛ

УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества на отчетную дату составляет 10 тыс.руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 г., 2021 г. и 2020 г. уставный капитал не изменялся.

РЕЗЕРВНЫЙ И ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

Резервный капитал и добавочный капитал Общества на отчетную дату не сформированы.

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Чистые активы Общества на 31 декабря 2022 г., 2021 г., 2020 г. составляли соответственно 28 753 тыс. руб., 3 310 106 тыс. руб., 850 373 тыс. руб.. По сравнению с предыдущей отчетной датой уменьшение чистых активов составило 3 281 353 тыс. руб., или 99%, что обусловлено завершением строительства инвестиционного объекта и передачей дольщикам части объектов долевого строительства.

На отчетную дату чистые активы Общества превышают его уставный капитал на 28 743 тыс. руб.

14. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражалась в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

В соответствии с учетной политикой Общества на период строительства в составе внереализационных расходов отчетного года признаны ранее произведенные расходы по объекту: г. Москва, Подмосковная ул., д. 16, не принесшие результата.

Величина чистой прибыли отчетного года составила 31 331,88 тыс.руб. Использование прибыли отражается в учете и отчетности в году, следующем за отчетным годом, в соответствии с решением собрания участников Общества.

На величину чистой прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Таблица 14.1 Доходы и расходы Общества

(тыс.руб.)

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период

Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	**4 805,73**	**4 211,24**
В том числе:		
Компенсация расходов Застройщика на обеспечение строительной площадки коммунальными ресурсами	4 369,05	4 211,24
Возмещение затрат Застройщика на получение документов технического учета	436,69	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг:	(7 103,18)	-
В том числе: Затраты по незавершенному строительству до 01.01.2020 года, отраженные на счете 20 «Основное производство»	(7 107,38)	-
Корректировка реализации	4,21	-
Валовая прибыль	2 297,44	4 211,24
Общехозяйственные и административные расходы	**(24 001,93)**	(4 244,80)
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	**(26 299,37)**	**(33,60)**
Прибыль (убыток) по прочим доходам и расходам	**65 464,21**	**43,88**
Прочие доходы	267 199,79	76,02
В том числе: Результат реализации объектов строительства (Экономия застройщика по счету 86.33)	267 161,53	-
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	-	36,14
Списание резерва по сомнительным долгам в связи с погашением задолженности контрагентом	38,26	39,58
Прочие расходы	**(201 735,58)**	(32,14)
В том числе: **Проценты к уплате**	**(3 467,23)**	
Результат реализации объектов строительства (Перерасход застройщика по счету 86.33)	(82 916,48)	-
Признание ранее произведенных расходов по Объекту: г. Москва, Подмосковная ул., д.16, не принесших результата, в составе внереализационных расходов	(115 305,01)	-
Банковские услуги	(33,04)	(31,01)
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(7,81)	(1,13)
Прочие внереализационные расходы	(6)	-

Таблица 14.2 Распределение расходов Общества по элементам затрат, признанных в Отчете о финансовых результатах

(тыс.руб.)

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период
Материальные затраты	55,08	-
Затраты на оплату труда	412,92	-
Отчисления на социальные нужды	59,15	-

Амортизация	23,44	-
Прочие затраты	**23 451,33**	4 244,80
Итого по элементам	**24 001,93**	4 244,80
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	7 107,38	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	**31 109,31**	4 244,80

15. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В бухгалтерском учете отражены постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию Постоянных налоговых доходов и расходов и Отложенных налоговых активов и обязательств.

Сумма текущего налога на прибыль сформирована в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного расхода (дохода);
- постоянного налогового дохода;
- постоянного налогового расхода;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Общество формировало показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражены развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных налоговых активов и обязательств, и постоянных налоговых доходов и расходов составляет 20%.

Таблица 15.1 Информация об отложенных налогах и о постоянных налоговых расходах и доходах

(тыс.руб.)

Наименование	2022 г.		2021 г.	
	Возникло (начислено)	Погашено (списано)	Возникло (начислено)	Погашено (списано)
ОНА (Отложенный налоговый актив)	**1 963,40**	**1 981,50**	**51,75**	**2,92**
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	**1 430,18**	**8,80**	**49,86**	-
ПНР (Постоянные налоговые расходы)	-	-	-	-
ПНД (Постоянные налоговые доходы)	-	-	-	-

Отложенный налог на прибыль за 2022 г., 2021 г. составил соответственно (1 439,49) тыс. руб., (1,03) тыс. руб.

Взаимосвязь между условным расходом по налогу на прибыль, рассчитанным как бухгалтерская прибыль до налогообложения, умноженная на ставку 20%, и расходом по налогу на прибыль представлена в таблице:

Таблица 15.2 Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль

(тыс.руб.)

Показатели	За отчетный период	За предыдущий период
Прибыль (убыток) до налогообложения	39 164,84	10,32
Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т.ч.:	**(6 393,48)**	**(1,03)**
Условный расход по налогу на прибыль	9 764,23	7,51
Условный доход по налогу на прибыль	(1 931,26)	(5,45)
Изменение отложенных налоговых активов	(18,10)	48,82
Изменение отложенных налоговых обязательств	(1 421,39)	(49,86)
Постоянный налоговый доход (расход)	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	(1 439,49)	(1,03)
Налог на прибыль (стр. 2410) = стр. 2411 + 2412	(7 832,97)	(2,06)

16. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕЗЕРВЫ. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

В качестве оценочных обязательств Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно (вероятность > 50%);
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признается в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимает обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относится также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»).

Резервы, условные и оценочные обязательства не являются безусловными юридическими обязательствами Общества.

В отчетном периоде резерв предстоящих расходов и платежей не создавался, оценочный резерв на оплату отпусков за отчетный период на отчетную дату – нулевой в связи с использованием сотрудниками очередных оплачиваемых отпусков.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. сформирован резерв по сомнительным долгам в размере 38,00 тыс.руб.

Иных оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов нет.

Таблица 16.1 Информация об условных обязательствах, связанных с обеспечением обязательств

(тыс.руб.)

Вид имущества, переданного в залог	Ограничения использования имущества	Балансовая стоимость имущества на 31.12.2022	Балансовая стоимость имущества на 31.12.2021
Имущественные права по договору Генерального подряда на строительство объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23	Обеспечение исполнения обязательств по Кредитным договорам с ПАО «СОВКОМБАНК» № 1097/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020 и № 1110/ПФЭ-РКЛ/20 от 14.09.2020	-	2 476 704,91
Права аренды земельного участка (ипотека) под строительство объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: Москва, СЗАО, Щукино, пр. Б. Волоколамский, вл. 23		-	65 655,00

17. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Таблица 17.1 Информация о связанных сторонах

(тыс.руб.)

№ № п/п	Наименование контрагента / фамилия, имя, отчество физического лица	Основания, по которым лицо признаётся связанной стороной	Тип операции. Действующие договоры и обязательства по состоянию на отчетную дату
1	ООО «СВИФТ»	Бенефициар, значительное влияние	Участие в уставном капитале, доля 9 000 руб. (90%)
			Договор займа № ПР-СВ-001 от 07.11.2019, сумма начисленных процентов 67 547,42 тыс.руб. (сумма основного долга погашена)
			Договор займа № ПР-СВ-002 от 18.12.2019), сумма начисленных процентов 2 655,62 тыс.руб. (сумма основного долга погашена)
			Договор займа № СВ-7з от 05.02.2020, сумма основного долга с процентами 72 530,47 тыс.руб.
			Договор займа № ДИВ-ПР/6 от 09.12.2019, сумма начисленных процентов 6 612,33 тыс.руб. (сумма основного долга погашена)
			Договор займа № ТВР-ПР/5 от 21.11.2019, сумма начисленных процентов 6 582,77 тыс.руб. (сумма основного долга погашена)
2	Мосолов Сергей Валерьевич	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 400 руб. (4%)
3	Смолов Федор Михайлович	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 300 руб. (3%)
			Договор уступки части прав требования от 19.03.2021, сумма основного долга с процентами 15 911,51 тыс.руб.
4	Ткаченко Герман Владимирович	Бенефициар	Участие в уставном капитале, доля 300 руб. (3%)
			Договор уступки части прав требования от 19.03.2021, сумма основного долга с процентами 15 911,51 тыс.руб.

5	Козей Наталья Юрьевна	Генеральный директор	Срочный трудовой договор от 26.03.2020

18. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В отчетном периоде Общество обратилось с иском против Департамента городского имущества города Москвы о признании недействительным уведомления от 01.07.2022 года № ДГИ-И-48254/22 об установлении новой кадастровой стоимости земельного участка 77:08:0009015:1674 по адресу: г. Москва, проезд Волоколамский Б., вл 23, применяемой с 08.10.2019 года по 31.12.2021 года, и пересчете в связи с этим арендной платы по договору аренды земельного участка от 08.10.2019 № И-08-001762 с даты начала действия аренды.

04 апреля 2023 года суд первой инстации отказал Обществу в удовлетровении иска, в течение месяца данное решение будет обжаловано в порядке апелляции. При наличии положительной арбитражной практики руководство Общества оценивает вероятность того, что апелляционный арбитражный суд примет решение по делу в пользу организации выше среднего.

02 февраля 2023 года Департамент городского имущества города Москвы в свою очередь подал иск против Общества о взыскании в судебном порядке долга и пеней за период с 04.10.2019 по 30.06.2022 на общую сумму 165 100 712,05 руб. по договору аренды земельного участка от 08.10.2019 № И-08-001762. Недоимка и пени рассчитаны исходя из новой кадастровой стоимости и сроков оплаты, указанных в оспариваемом уведомлении ДГИ г. Москвы от 01.07.2022 года. Иск принят к рассмотрению, назначено первое судебное заседание.

19. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022 году на деятельности организаций оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. В частности, 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.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество преодолело прошедший период пандемии COVID-19 без серьезных последствий для своей финансово-хозяйственной деятельности. С начала распространения новой коронавирусной инфекции и введения карантинных мер руководство Общества предпринимало все возможные меры для обеспечения безопасности здоровья своих работников, непрерывности бизнес-процессов, эффективного взаимодействия между работниками внутри Общества и с контрагентами.

Общество продолжит отслеживать изменение уровня угрозы COVID-19 и оценивать потенциальные риски для здоровья работников, используя имеющиеся у нее средства мониторинга.

После объявления 24 февраля 2022 г. о начале специальной военной операции (СВО) Европейский Союз, Соединенные Штаты Америки и некоторые другие страны объявили о введении пакетов санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, российских компаний, ввели ограничения на проведения

внешнеторговых операций с участниками ВЭД России, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. Эти действия привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок финансовых рынков. В ответ на это Правительство РФ ввело ответные санкции, а также совместно с Банком России приняло меры по стабилизации ситуации на финансовом рынке в условиях реализации санкционных рисков (повышение ключевой ставки; определенные ограничения на обмен и перевод иностранной валюты; определенные регуляторные послабления в отношении всех участников финансового рынка; меры , связанные с валютным регулированием). В связи с уходом ряда зарубежных компаний с российского рынка на фоне антироссийских санкций и геополитической и экономической напряженности Правительство России разрешило параллельный импорт с целью повышения конкуренции, ограничения роста цен и инфляции, налаживания новых логистических путей. Вышеперечисленные действия российского руководства позволили снизить негативные экономические последствия ограничительных мер, введенных в отношении российской экономики в целом, и отдельных российских компаний, в частности.

Прямое влияние санкций на деятельность Общества отсутствует. Указанные обстоятельства существенно не повлияли на финансовое положение и результаты деятельности Общества:

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается, поскольку наибольший объём договоров участия в долевом строительстве был заключен до отчетного года, а себестоимость долевого строительства в соответствии с учетной политикой Общества определена на дату сдачи объекта строительства в эксплуатацию в 4 квартале 2022 года. Доход застройщика от долевого строительства (экономия или перерасход) рассчитан по каждому договору участия в долевом строительстве на дату приема-передачи объекта дольщику либо на дату одностороннего передаточного акта. В 2022 году участниками долевого строительства приняты построенные объекты, составляющие 12% общей реализуемой площади всех построенных объектов (23% всех заключенных договоров).

- также не произошло существенного обесценения финансовых активов и обязательств, так как самая значительная часть затрат на строительство была сформирована до 2022 года. Строительство велось силами генерального подрядчика на основании договора генерального подряда с фиксированной ценой, импортным материалам и комплектующим были найдены отечественные аналоги. В результате объект был сдан в эксплуатацию ранее намеченной проектом срока. Условия кредитных договоров, заключенных в 2020 году, в отчетном периоде не изменились. Дебиторская и кредиторская задолженность Общества сбалансирована по суммам и срокам.

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

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества продолжит внимательно следить за развитием экономической ситуации и предпринимет необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

Руководитель Козей Н.Ю.

Главный бухгалтер Козей Н.Ю.

Дата

05.04.2023 г.