

**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	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация			
Нематериальные активы – всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	100	(94)	6	(6)	-	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	100	(94)	6	(6)	-	-	-	-	-	-

с.1

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

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	описано 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.	-	100	-	(100)	-
в том числе:							
Свидетельство на товарный знак 430230 Imperia Tower изобр.	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	25	-	(25)	-
Свидетельство на товарный знак 430231 Империя Тауэр изобр.	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	25	-	(25)	-
Свидетельство на товарный знак 430702 Империя Тауэр словесное	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	-	25	-	(25)	-
Свидетельство на товарный знак 430941 Imperia Tower словесное	5184	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2021г.	-	25	-	(25)	-

Руководитель

(подпись)

Четвериков Сергей Николаевич

(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.

## 2. Основные средства

с.4

### 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.	200 787	(15 382)	774 951	(41 433)	1 582	4 076	-	-	-	73 955	(9 724)	
	5210	за 2021г.	387 257	(41 794)	2 009	(188 479)	37 445	(11 034)	-	-	-	200 787	(15 382)	
Сооружения	5201	за 2022г.	17 595	(4 890)	-	-	-	(2 106)	-	-	-	-	-	
	5211	за 2021г.	17 595	(2 830)	-	-	-	(2 060)	-	-	-	17 595	(6 996)	
Земельные участки(ОС, полученные в аренду(Право пользования активом))	5202	за 2022г.	-	-	-	-	-	(1 586)	-	-	-	-	-	
	5212	за 2021г.	-	-	31 589	-	-	(1 586)	-	-	-	31 589	(1 586)	
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	398	(365)	-	-	-	(33)	-	-	-	-	-	
	5213	за 2021г.	398	(232)	-	-	-	(133)	-	-	-	398	(398)	
Здания	5204	за 2022г.	182 794	(10 127)	809 167	(967 588)	13 177	(3 058)	-	-	-	398	(365)	
	5214	за 2021г.	369 264	(38 731)	2 009	(188 479)	37 445	(8 841)	-	-	-	24 373	(745)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	(30 128)	-	-	-	-	-	
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	(30 128)	-	-	-	182 794	(10 127)	
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	860 349	-	-	(30 128)	-	-	-	860 349	(30 128)	
Здания														

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				заграты 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.	342 419	94 026	(16 990)	-	419 455
	5250	за 2021г.	317 661	24 604	(153)	(2 009)	342 419
в том числе:							
Участок № 4	5241	за 2022г.	318 244	94 026	(16 990)	-	395 280
	5251	за 2021г.	293 486	24 604	(153)	-	318 244
	5242	за 2022г.	24 175	-	-	-	24 175
	5252	за 2021г.	24 175	-	-	-	24 175
ДОРОГИ							

## 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.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	1 742 147	1 742 147
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основное средство, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(заполн. и др.)	5287	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Четвериков Сергей  
Николаевич

(расшифровка подписи)

17 апреля 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	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	399 029	-	-	(399 029)	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	407 272	-	141 572	(149 814)	-	-	-	399 029	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2022г.	265 731	-	-	(265 731)	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	265 731	-	-	-	-	-	-	265 731	-
Векселя полученные	5303	за 2022г.	133 298	-	-	(133 298)	-	-	-	-	-
	5313	за 2021г.	141 541	-	141 541	(149 783)	-	-	-	133 298	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	399 029	-	-	(399 029)	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	407 272	-	141 572	(149 814)	-	-	-	399 029	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель

(подпись)

Четвериков Сергей  
Николаевич

(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.



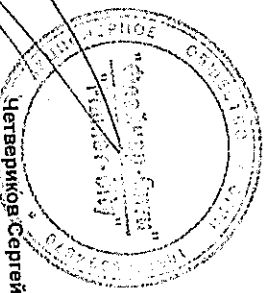
# 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2022г. за 2021г.	1 194 714 1 859 439	-	1 194 714 1 859 439	37 834 87 037	(1 192 906) (751 765)	-	-	X	1 194 714	-	1 194 714
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022г. за 2021г.	19 199 19 309	-	19 199 19 309	631 546	(493) (656)	-	-	687	19 199	-	19 199
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5422 5403 5423	за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- 831 128 964 881	- - -	- 831 128 964 881	- 675 1 765	- (818 305) (135 518)	- - -	- - -	7 562	13 498 831 128	- -	13 498 831 128
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5424 5405 5425	за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- 4 853 8 387	- - -	- 4 853 8 387	- 38 011 84 727	- (42 782) (88 261)	- - -	- - -	-	81 4 853	- -	81 4 853
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	5407 5427	за 2022г. за 2021г.	3 23	-	3 23	19 2	(2) (22)	-	-	-	3 6 706	-	3 6 706
Объекты к передаче по ДДУ	5408 5428	за 2022г. за 2021г.	339 531 866 838	-	339 531 866 838	-	(332 826) (527 307)	-	-	-	339 531	-	339 531

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель  
(подпись) \_\_\_\_\_  
Четвериков Сергей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.

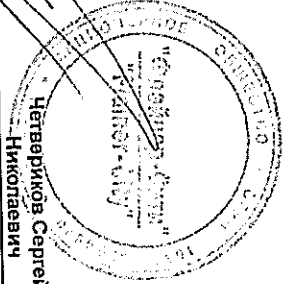
**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитываемся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	выбыло	списание на финансовый результат	восста-новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	31	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-	31	-
	5521	за 2021г.	2 684 481	-	31	-	(2 684 481)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	1 481	-	-	-	(1 481)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	31	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-	31	-
	5524	за 2021г.	2 683 000	-	31	-	(2 683 000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	852 659	-	11 796	-	(599 273)	-	-	-	-	52	-	265 235	-
	5530	за 2021г.	779 842	-	327 698	-	(254 881)	-	-	-	-	-	-	852 659	-
в том числе:	5511	за 2022г.	398 437	-	-	-	(380 226)	-	-	-	-	-	-	18 209	-
	5531	за 2021г.	468 033	-	53 629	-	(123 226)	-	-	-	-	-	-	398 437	-
заказчиками	5512	за 2022г.	187 129	-	895	-	(6 620)	-	-	-	-	-	-	181 403	-
	5532	за 2021г.	7 717	-	180 989	-	(1 577)	-	-	-	-	-	-	187 129	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	267 094	-	7 739	-	(209 265)	-	-	-	-	52	-	65 620	-
	5533	за 2021г.	304 092	-	93 049	-	(130 048)	-	-	-	-	-	-	267 094	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	3 162	-	(3 159)	-	-	-	-	X	X	2	-
	5534	за 2021г.	-	-	31	-	(31)	-	-	-	-	X	-	-	-
Проценты по размещенным депозитам	5500	за 2022г.	852 690	-	11 796	-	(599 304)	-	-	X	-	52	-	265 235	-
	5520	за 2021г.	3 464 323	-	327 729	-	(2 939 362)	-	-	X	-	-	-	852 690	-

### 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



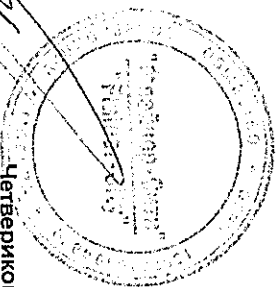
Руководитель  
(подпись) Четвериков Сергей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	455	10
Расходы на оплату труда	5620	403	1 157
Отчисления на социальные нужды	5630	125	366
Амортизация	5640	26 052	11 040
Прочие затраты	5650	51 028	116 797
Итого по элементам	5660	78 063	129 360
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	802	3 533
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	78 865	132 893

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



Четвериков Сергей

Николаевич

(расшифровка подписи)

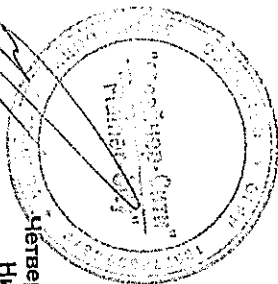
Руководитель

(подпись)

17 апреля 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	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Четвериков Сергей

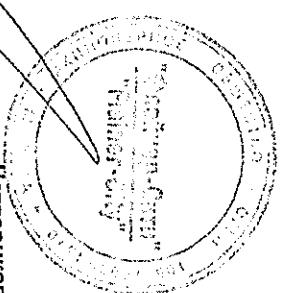
Николаевич

(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Четвериков Сергей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.



## 9. Государственная помощь

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

Четвериков Сергей  
Николаевич

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 апреля 2023 г.

## Акционерное общество "Флэйнер-Сити"

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

#### 1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование — АО "Флэйнер-Сити".

1.2. Юридический адрес 123112, Москва г, Пресненская наб, дом 6, строение 2, этаж 2, помещение 1, комната 35

1.3. Дата государственной регистрации 10.03.2005.

1.4. Численность сотрудников, по состоянию на 31.12.2022 составляет 1 человек. По состоянию на 31.12.2022г. единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Четвериков Сергей Николаевич.

1.5. Обособленные подразделения, в том числе филиалов и представительств в Обществе отсутствуют.

1.6. Уставный капитал составляет 1 440 700 000,00 рублей.

100 % участником общества является БЕЛГРАВИАН ИНВЕСТМЕНТС ЛТД

1.7. Виды деятельности общества:

41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

1.8. На 31.12.2022 года проведена инвентаризация имущества и обязательств.

#### 2. Основные положения учетной политики

Организация, форма и способы ведения бухгалтерского учета осуществляется на основании действующих нормативных документов:

- ✓ Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции от 11.04.2018г.);

- ✓ Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н в редакции изменений от 28.04.2017№69Н);

- ✓ Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н (в редакции от 08.11.2010 г. № 142н).

- ✓ **2.1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности**

- ✓ Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями и стандартами по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

## **2.2. Основные средства**

Учет основных средств осуществляется на основании установленных ФСБУ 6/2020 требований.

## **2.3. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

## **2.4. Материально-производственные запасы**

Порядок отражения материально-производственных запасов в бухгалтерском учете осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019

## **2.5. Дебиторская задолженность**

Общество не создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

## **2.6. Доходы**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (в ред. от 06.04.2015г.). Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

## **2.7. Расходы**

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на следующих бухгалтерских счетах:

- 20 «Основное производство»- расходы основного производства, которые прямо относятся на определенный вид деятельности (прямые)
- 26 «Общехозяйственные расходы»- управленческие расходы

Порядок признания управленческих расходов:

Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в периоде их признания.

Управленческие расходы не распределяются между видами деятельности, а полностью списываются по окончании отчетного периода в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

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

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

### **Способы оценки имущества**

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению в валюте Российской Федерации.

### **Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков**

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев. В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает эквиваленты денежных средств в состав финансовых вложений [или в состав денежных средств].

#### **Свернутое отражение денежных потоков**

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто 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; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием

банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

#### **Учет денежных потоков в иностранной валюте**

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При незначительном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

#### **Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2022 г. составил:

Доллар США 70,3375рублей;

Евро 75,6553 рублей.

### Иное

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие краткосрочные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету.

### **3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах**

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99):

Тыс. руб.

#### **Выручка**

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)
Аренда имущества	60 230,75
Деятельность застройщика(вознаграждение по передаче помещений по ДДУ)	27 216,39
Продажа помещений, машиномест	36 093,88
<b>Всего за 2022г.</b>	<b>123 541 ,01</b>

Затраты по возведению объектов, передаваемых по договорам долевого участия в

строительстве (ДДУ) учитываются на счете 08 и компенсируются за счет средств инвесторов в размерах, установленных в соответствующих договорах. Не включаются в себестоимость при расчете налога на прибыль.

К расходам, входящим в себестоимость и участвующим в расчете налога на прибыль по деятельности застройщика включены затраты застройщика, убыток от передачи помещений, который образовывается в результате превышения компенсируемых инвестором расходов(затрат) над фактически понесенными.

В случае превышения понесенных расходов (себестоимости) над целевыми взносами по ДДУ образуется перерасход средств/убыток от передачи помещений и соответственно отсутствие прибыли.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к балансу и отчету о финансовых результатах и имеет следующую структуру:

Тыс.руб.

Наименование показателя	за 2022г.
Материальные затраты	455
Расходы на оплату труда	403
Отчисления на социальные нужды	125
Амортизация	26 052
Прочие затраты	51 028
Итого по элементам	78 063
Фактическая себестоимость проданных товаров	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	802
Итого расходы по обычным видам деятельности	78 865

В состав расходов, связанных с основной деятельностью так же включены управленческие расходы.

В течение 2022 года Обществом были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

Финансовые результаты по видам деятельности, не связанным с производством и реализацией

Показатель	За текущий год		
	Доходы без НДС, акцизов и пошлин гр.2 + гр.5	Расходы без НДС, акцизов и пошлин гр.3 + гр.6	Прибыль (+) убыток (-) гр.4 + гр.7
	8	9	10
% по полученным займам и векселям		279 387 237,30	-279 387 237,30
Банковские комиссии / валютн.контроль		157 384,21	-157 384,21
Курсовые разницы	165 542 745,90		165 542 745,90
Курсовые разницы		183 898 140,68	-183 898 140,68
Налог на имущество		13 609 574,00	-13 609 574,00
Прибыль (убыток) прошлых лет	19 498 992,93	674 251 254,57	-654 752 261,64
Процент по выданным займам, векселям	23 838 815,40		23 838 815,40
Проценты по депозитам	3 161 537,53		3 161 537,53
Прочие доходы	299 797,07		299 797,07
Прочие расходы		2 050 485,45	-2 050 485,45
Прочие юридические услуги		2 624 000,00	-2 624 000,00
Регистрационные услуги		82 188,89	-82 188,89
Списание дебиторской задолженности		225 311 881,29	-225 311 881,29
Списание кредиторской задолженности	6 394 232 041,55		6 394 912 799,00
Итого	6 606 573 930,38	1 381 372 146,39	5 225 882 541,44

**Всего по видам деятельности с основной системой налогообложения**

За текущий год		
Доходы без НДС, акцизов и пошлин гр.2 + гр.5	Расходы без НДС, акцизов и пошлин гр.3 + гр.6	Прибыль (+) убыток (-) гр.4 + гр.7
8	9	10
6 730 451,50	1 489 670 714,85	5 240 780 787,61



### 3.1. Учет налога на прибыль, отложенный налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в бухгалтерском учете и отчетности отражается отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Отложенный налоговый актив и отложенные налоговые обязательства отражаются в балансе развернуто.

### 4. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

В течение 2022 года на результаты деятельности организации оказали не оказали значительного влияние такие факторы, как вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19), проведение специальной военной операции, за исключением изменений в законодательстве Российской Федерации, которые позволили произвести взаиморасчеты с кредиторами-нерезидентами, оказавшие положительное, и существенное влияние на финансовые результаты.

### 5. Информация о связанных сторонах

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1.	БЕЛГРАВИАН ИНВЕСТМЕНТС ЛТД (BELGRAVIAN INVESTMENTS LTD)	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал общества	100	-
2.	Четвериков Сергей Николаевич	Лицо является единоличным исполнительным органом общества, Член Совета директоров общества	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
3.	Алексеев Ярослав Юрьевич	Член Совета директоров общества	-	-
4.	Зозо Наталья Геннадьевна	Член Совета директоров общества	-	-
5.	Суворова Татьяна Владимировна	Член Совета директоров общества		
6	Шишко Владимир Николаевич	Член Совета директоров общества	-	-

В течение 2022 года Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу, включающего в себя Генерального директора Общества в совокупности и по каждому из следующих видов выплат, (тыс. руб):

Оплата труда за отчетный период – 355;

Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и компенсация отпуска при увольнении – 49;

Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период – 177, из них:

Налог на доходы физических лиц – 52;

- социальные взносы – 125

#### 6. Обеспечение обязательств

Отсутствуют обеспечения обязательств в 2022 году.

**7. Соблюдение принципа непрерывности деятельности**

При составлении отчетности признаков, на основании которых может возникнуть сомнение в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

**8. Информация о прекращаемой деятельности.**

Факты, события и условия, которые могут обусловить прекращение деятельности Общества отсутствуют.

**9. Информация о совместной деятельности согласно ПБУ 20/03**

Общество не ведет совместной деятельности, не заключало соответствующих соглашений с другими юридическими лицами.

**10. События после отчетной даты.**

Событий после отчетной даты нет.

Неразрешимых разногласий с государственными надзорными органами, в том числе с налоговыми по поводу платежей в бюджет на 31.12.2022 года и текущий момент нет.

**10. Итоги и перспективы.**

Общество в обозримом будущем предполагает вести финансово- хозяйственную деятельность, направленную на получение прибыли и увеличение чистых активов.

Генеральный директор АО "Флэйнер-Сити"

Четвериков С.Н.

