

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	5121	-	-	-
Всего							
в том числе:							

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель (подпись) Лескин Роман Алексеевич (подпись)

28 февраля 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	15 922	-	(15 922)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: ЗУ 50:10:0010115:36 (Мин. имущ-ых отн-ий МО 10 000 кв.м.) без права выкупа	5241	за 2023г.	-	1 298	-	(1 298)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:42 (Администрация Химки МО 38 658 кв.м.) без права выкупа	5242	за 2023г.	-	5 451	-	(5 451)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:355 (Администрация Химки МО 2 321 кв.м.) без права выкупа	5243	за 2023г.	-	4 170	-	(4 170)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:354 (Администрация Химки МО 1 931 кв.м.) без права выкупа	5244	за 2023г.	-	3 469	-	(3 469)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
ЗУ 50:10:0010115:3 (БС 4771 кв.м.) с правом выкупа	5245	за 2023г.	-	1 534	-	(1 534)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:					
в том числе:					
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	554 881	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	235	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	544 244	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Роман Алексеевич
(подпись) (подпись)

28 февраля 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель Лесин Роман Алексеевич
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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 ООО «Специализированный австрийский химикат» Левченко Роман Алексеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	1 094 872	(451 341)	17 528	(93 330)	-	567 729
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	кредиты								
займы	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5553	за 2023г.	-	78 000	11 125	-	100	-	89 225
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: обязательства по аренде	5554	за 2023г.	-	1 016 872	(462 466)	17 528	(93 430)	-	478 504
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5555	за 2023г.	-	1 016 872	(462 466)	17 528	(93 430)	X	478 504
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-
в том числе:									
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	5560	за 2023г.	4 376	-	(2 580)	93 330	-	95 126
авансы полученные	5580	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5561	за 2023г.	-	2 090	-	(337)	-	-	1 693
расчеты по налогам и взносам	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5584	за 2022г.	-	100	-	-	(100)	-	-
	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: обязательства по аренде	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2023г.	-	2 246	-	(2 243)	93 430	-	93 433
прочая	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	93 430	X	93 430
в том числе: обязательства по аренде	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-
	5568	за 2023г.	-	2 246	-	(2 243)	-	X	3
Итого	5588	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2023г.	-	1 099 248	(451 341)	14 948	X	-	662 855
	5570	за 2022г.	-	-	-	X	-	-	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Лесин Виталий (подпись)
Лесин Виталий (подпись)
 (подпись)

28 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	5	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	282	-
Итого по элементам	5660	287	-
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	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	287	-

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



Руководитель **Роман Алексеевич**
 (подпись) (подпись)

28 февраля 2024 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 Лесин Роман Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Лесин Роман Алексеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.
		На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
		На начало года	Получено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-
за 2023г.	5920	-	-	-
за 2022г.				
в том числе:				
за 2023г.	5911	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-



Руководитель Лесин Роман Алексеевич
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023г.

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2023 год

от 28 февраля 2024 г.

(пояснительная записка)

Оглавление

1. Сведения об организации	3
Организация ведения бухгалтерского учета.....	3
Информация об аудиторке Общества	4
Сведения о чрезвычайных фактах	4
Информация об Уставном капитале.....	4
Организация учетного процесса	4
Инвентаризация	4
Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета.....	5
2. Учетная политика (ПБУ 1/2008)	5
3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса	9
Внеоборотные активы.....	9
Основные средства	9
Отложенные налоговые активы	13
Оборотные активы	13
Капитал.....	13
Долгосрочные обязательства	14
Краткосрочные обязательства.....	14
4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.....	14
5. Учет расчетов по налогу на прибыль	15
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	15
7. Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности	15
8. Сведения об исполнительных и контролирующих органах Общества по состоянию на 31.12.2023 года.	16
9. Сведения об операциях со связанными сторонами за отчетный период.....	16
Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:.....	16
Перечень связанных/аффилированных лиц на 31.12.2023 года:	16
10. Реорганизация	17
11. Информация о бенефициарных владельцах.....	18
12. Сведения о будущей деятельности	18
13. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательствах	18
14. Оценочные обязательства (ПБУ 08/2010) и оценочные значения (ПБУ 21/2008)	18
15. Информация по сегментам	18
16. Контролируемые сделки	18
17. Государственная помощь.....	18
18. Система внутреннего контроля.....	19
19. События после отчетной даты (ПБУ 7/98).....	19
20. Допущение непрерывности деятельности	19
21. Информация о потенциальных рисках	21
22. Исправление ошибок.....	22
23. Информация об экологической деятельности	22
24. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию.....	22

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Химки» сформирована за первый отчетный год с 28 марта 2023 года по 31 декабря 2023 года исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» создано в соответствии с решением № 1 единственного участника Общества от 21.03.2023 г. путем реорганизации в форме выделения 28.03.2023г., Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» (далее по тексту - «Общество»).

ИНН 5032356792

КПП 503201001

ОГРН 1235000038437

Дата государственной регистрации 28 марта 2023 года. Регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области.

Юридический и почтовый адрес Общества: 143180, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОДИНЦОВСКИЙ Г.О., ЗВЕНИГОРОД Г., МКР. ЮЖНЫЙ, ВЛД. 60, СТР. 1, ПОМЕЩ. 22

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Филиалы, представительства, обособленные и иные подразделения (включая выделенные на отдельные балансы) у Общества отсутствуют.

Правовое положение Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также Уставом Общества. Компания является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором. Генеральный директор подотчетен Общему собранию участников и избирается на 5 лет. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

Общество осуществляет виды деятельности:

- ОКВЭД 41.20. «Строительство жилых и нежилых зданий»;
- ОКВЭД 68.10. «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»;
- ОКВЭД 68.20. «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом»;

Основной вид деятельности по ОКВЭД -41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

Среднегодовая численность ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» по состоянию на 31.12.2023 года составила 1 человек.

Организация ведения бухгалтерского учета

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» в отчетном периоде ответственность за организацию в ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» несет генеральный директор, за ведение бухгалтерского учета в ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» несет главный бухгалтер.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» - Лесин Роман Алексеевич.

Главный бухгалтер ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки» - Бопп Екатерина Валерьевна.

Информация об аудиторе Общества

Проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год на основании Решения единственного участника Общества от 07.08.2023г. осуществляет ООО «Арго Аудит», ОГРН 1127746701620, ИНН 7715933985, КПП 771501001, ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС №11606068607.

Сведения о чрезвычайных фактах

В отчетном периоде в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Структура Уставного капитала Общества:

Период	Наименование участника	Номинальная стоимость доли, в руб. коп	Размер доли в уставном капитале, в процентах
С 28.03.2023 г. по настоящее время	Гр-н РФ Лесин Роман Алексеевич	10 000,00	100%

Организация учетного процесса

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется главным бухгалтером Общества.

Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С: Предприятие 8.3 «Бухгалтерия строительной организации», предназначенная для автоматизации ведения бухгалтерского, управленческого и налогового учета и составления отчетности.

Регистры бухгалтерского учета (карточки по счетам бухгалтерского учета, оборотно-сальдовые ведомости и т.д.) используются для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных учетных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств Общества и оформление ее результатов осуществляется в соответствии Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России № 49 от 13.06.1995г.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация проводится Обществом в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

По итогам 2023 г. Обществом была проведена инвентаризация активов и обязательств:

- Инвентаризация арендованных основных средств-Приказ № 1-ос от 20.12.2023 г.; Инвентаризационная опись № 1 от 31.12.2023 г.

- Инвентаризация затрат основного производства-Приказ № 1-ОП от 20.12.2023 г.; Акт инвентаризации затрат основного производства № 1 от 31.12.2023 г.

- Инвентаризация расходов будущих периодов-Приказ № 1-рбп от 20.12.2023 г.; Акт инвентаризации б/н от 31.12.2023 г.

- Инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, кредиторами- Приказ - № 1 от 20.12.2023 г; Акт инвентаризации - № 1 от 31.12.2023 г.

На 31.12.23г. данные инвентаризации соответствуют данным учета. Искажений не выявлено.

Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации.

Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Информация в бухгалтерской отчетности отражена нейтрально.

Содержание и форма бухгалтерской отчетности применяется последовательно от одного периода к другому и данные предыдущих периодов сопоставимы.

Активы и обязательства Общества представлены как долгосрочные и краткосрочные.

Данные в балансе Общества представлены в нетто-оценке.

Отчетность составлена на 31.12.2023 г.;

Состав представленной бухгалтерской отчетности:

Форма 1-Бухгалтерский баланс;

Форма 2-Отчет о финансовых результатах;

Форма 3-Отчет об изменениях капитала;

Форма 4-Отчет о движении денежных средств;

Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

(Пояснительная записка).

В Бухгалтерской отчетности отсутствуют свернутые статьи, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерской отчетности за 2023 год подтверждены результатами инвентаризации.

Валютой бухгалтерской отчетности Общества является российский рубль.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в тысячах рублей, на русском языке и подписана генеральным директором и главным бухгалтером (в части пояснительной записки).

2. Учетная политика (ПБУ 1/2008)

Бухгалтерский учет в Обществе ведется главным бухгалтером. Учет ведется с применением бухгалтерской программы 1С «Предприятие» 8.3 Бухгалтерия строительной организации.

Учетная политика Общества по бухгалтерскому учету утверждена приказом № 01/БУ от «28» марта 2023 года и действует начиная с 28 марта 2023 года.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества;
- при раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- учетная политика будет применяться последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду и отражаются в бухгалтерском учете, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности - ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются условия по п.4 ФСБУ 06/2020.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей за единицу.

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет и контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам использования и материально-ответственным лицам.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования (СПИ) объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация по амортизируемым объектам ОС начисляется линейным способом, ежемесячно, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет Запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 05/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество классифицирует Запасы по видам в соответствии с п. 3, п. 5 ФСБУ 5/2019:

- материалы, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- незавершенное производство.

Единицей учета материалов, готовой продукции, товаров является номенклатурный номер, по незавершенному производству – объект строительства.

Материалы (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости.

При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС, не принимаемый к вычету (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС), увеличивает стоимость материалов.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 43.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счете 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

В составе незавершенного производства учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением основной деятельности Общества – расходы по строительству Объекта группируются на счете 20.01 «Основное производство». По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объектов себестоимость незавершенного производства в разрезе Объектов списывается со счета 20.01 на счета по учету Готовой продукции (при реализации по договорам участия в долевом строительстве) и/или Товаров на складе (при реализации по договорам купли-продажи).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства объектов, передаваемых участникам по договорам долевого строительства.

Иные объекты, затраты на строительство которых не включаются в себестоимость передаваемых покупателям объектов, а также объекты инженерной инфраструктуры, являющиеся внешними сетями по отношению к передаваемым объектам, выделяются в отдельные объекты учета незавершенного производства на счете 20.01 для формирования достоверной себестоимости их строительства.

Учет Доходов и Расходов

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г.

1. Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

1.1. К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- доходы от оказания услуг Застройщика по договорам долевого участия (ДДУ) и/или по инвестиционному договору. Доходом/убытком признается разница между суммой средств, полученных по каждому ДДУ и/или по инвестиционному договору и себестоимостью строительства передаваемого объекта. Финансовый результат определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством объекта, с учетом положительных (доход) и отрицательных (убыток) разниц по всем ДДУ и отражается на счетах учета доходов/расходов по обычным видам деятельности;

- доходы от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве;

- доходы от реализации объектов недвижимости в виде готовой продукции и/или товаров.

Доходы признаются:

- по объектам долевого строительства и/или по инвестиционному договору – на дату подписания акта приема-передачи объектов долевого строительства дольщикам и/или инвестору;

- доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, - на дату государственной регистрации договора уступки права требования;

- по договорам купли-продажи объектов недвижимости – на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты к покупателям.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

1.2. Прочими признаются доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности.

2. Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;

- прочие расходы.

2.1. Бухгалтерский учет прямых расходов по обычным видам деятельности ведется по номенклатурным группам – объектам строительства.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- прямые расходы, формирующие себестоимость оказываемых услуг (работ, выпуска готовой продукции). В периодах отсутствия выручки по основной деятельности на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счетах учета и формируют стоимость незавершенного производства;

- коммерческие расходы - на конец каждого отчетного периода в полной сумме списываются на финансовый результат (в дебет счета 90 "Продажи");

- управленческие расходы - на конец каждого отчетного периода в полной сумме списываются на финансовый результат (в дебет счета 90 "Продажи"), кроме управленческих расходов, которые непосредственно связаны с производством продукции. Такие расходы относятся на себестоимость НЗП (продукции).

- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от даты их оплаты.

2.2. Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, являются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются, в частности: проценты, комиссии и иные платежи, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества в отчетности показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения по условиям договоров на:

- краткосрочные – со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные – со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

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

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 5 (пять) процентов от балансовой стоимости активов организации на последнюю отчетную дату, предшествующую дате приобретения, дате начала сооружения и (или) изготовления актива.

Проценты по целевым займам и кредитам, полученным для финансирования работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства, на условиях Федерального Закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта строительства при наличии следующих условий:

расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства подлежат признанию в бухгалтерском учете:

расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта строительства, подлежат признанию в бухгалтерском учете;

начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта строительства (поданы документы на получение либо получено Разрешение на строительство Объекта, или получено разрешенное использование по земельному участку – под строительство).

С первого числа месяца, следующего за месяцем получения Разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, проценты прекращают включаться в стоимость Объекта и начинают учитываться на счете 91.02 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий и отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы его погасить:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий её хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Внеоборотные активы

Основные средства

Собственные основные средства на 31.12.2023г у Общества отсутствуют. За отчетный период движение собственных основных средств (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже) отсутствует.

В соответствии с рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-92/2018-КПР «Права пользования активами» в составе основных средств по строке 1150 баланса отражены по дополнительным строкам:

- право пользования земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010115:3 по договору аренды с условием о выкупе арендатором предмета аренды;
- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:354 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;
- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:355 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;
- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:36 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен;
- право пользования земельным участком кадастровый номер 50:10:0010115:42 по договору аренды, по которому переход права собственности на предмет аренды к арендатору не предусмотрен.

Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.):

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Стр. 1150 «Основные средства»	554 881		
в том числе:			
Права пользования активами - всего	554 881		
в том числе:			
ЗУ 50:10:0010115:3 (4771 кв.м.) с правом выкупа	544 244		
ЗУ 50:10:0010115:354 (1 931 кв.м.) без права выкупа	2 707		
ЗУ 50:10:0010115:355 (2 321 кв.м.) без права выкупа	3 255		
ЗУ 50:10:0010115:36 (10 000 кв.м.) без права выкупа	983		
ЗУ 50:10:0010115:42 (38 658 кв.м.) без права выкупа	3 692		

Арендуемые земельные участки предоставлены для осуществления основной деятельности Общества - строительство объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе и будут использоваться в этих целях. Иных ограничений использования предметов аренды договоры аренды не предусматривают.

При первоначальной оценке обязательства по аренде срок полезного использования предметов аренды был установлен равным периодам аренды, предусмотренным в договорах аренды.

Для определения приведенной стоимости будущих арендных платежей, применялись ставки дисконтирования, рассчитанные исходя из ключевой ставки ЦБ на дату получения предметов аренды плюс/минус спред между процентными ставками по кредитам нефинансовых организаций (НО) в рублях на срок свыше 1 года за соответствующий месяц, рассчитанный в утвержденном Учетной политикой Общества порядке, на основе данных Банка России, опубликованных на официальном сайте в интернете в ежемесячных Статистических бюллетенях "Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства", в разрезе по Центральному федеральному округу по разделу Строительство.

По условиям договоров аренды отсутствуют платежи, произведенные до даты предоставления предметов аренды, переменные арендные платежи, затраты, связанные с произведенными улучшениями предметов аренды и при оценке задолженности по аренде, они не учитывались.

В соответствии с Учетной политикой Общества в июне 2023г. была пересмотрена стоимость права пользования активом и обязательство по аренде ЗУ с кадастровым номером 50:10:0010115:42 в связи с изменением суммы будущих арендных платежей и изменением графика платежей по договору аренды земельного участка.

Также в соответствии с Учетной политикой Общества в сентябре 2023г. была пересмотрена стоимость права пользования активом и обязательство по аренде ЗУ с кадастровым номером 50:10:0010115:3 в связи с пересмотром срока их полезного использования (СПИ) и существенным изменением графика платежей в связи с появлением выкупной цены актива по договору аренды земельного участка, а так же было пересмотрено право пользования активом в связи с изменением срока оплаты обеспечительного платежа по выкупу актива в декабре 2023г.

Пересмотренная приведенная стоимость будущих арендных платежей определялась путем дисконтирования их номинальной величины с применением ставки дисконтирования, рассчитанной в установленном порядке на дату пересмотра величины обязательства.

Результаты пересмотра по указанным условиям представлены в таблице:

Предмет аренды	Право пользования активом (ППА), руб. коп.						
	Принято к учету на начало периода		Пересмотр стоимости ППА				Итого изменение с учетом пересмотра
	Номинальная стоимость	Процентные расходы	дисконтированная стоимость	Изменение номинальной стоимости	Изменение процентных расходов	дисконтированная стоимость с учетом пересмотра	
1	2	3=1-2	4	5	6=1-2+4-5	7=3-6	
ЗУ 50:10:0010115:3	1 849 315,07	315 688,97	1 533 626,10	1 002 809 315,07	460 099 149,68	544 243 791,49	-542 710 165,39
ЗУ 50:10:0010115:42	5 451 111,99	0,00	5 451 111,99	0,00	667 150,22	4 783 961,77	667 150,22
ИТОГО	7 300 427,06	315 688,97	6 984 738,09	1 002 809 315,07	460 766 299,90	549 027 753,26	-542 043 015,17

Результаты пересмотра отражены в табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности в разделе «Основные средства», таблицы 2.1 (переоценка).

Изменения арендных обязательств отнесены на стоимость права пользования активом (п. 21 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды») и в отчетности сумма изменения стоимости ППА отражена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 2.1 «Наличие и движение основных средств» по графе «Переоценка первоначальной стоимости».

Право пользования земельным участком с кадастровым номером 50:10:0010115:3 учтено по договору аренды с правом выкупа, не амортизируется, так как это право приравнивается к объектам основных средств, не подлежащим амортизации - земельные участки (п. 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»).

Права пользования земельными участками с кадастровыми номерами (50:10:0010115:36, 50:10:0010115:42, 50:10:0010115:355, 50:10:0010115:354) амортизируются линейным способом, начиная с апреля 2023г. Сумма начисленной амортизации за отчетный период составила 3 084 тыс. руб.

Процентные расходы, начисленные на задолженность по арендным платежам, за отчетный период составили 19 561 тыс. руб. и, в соответствии с учетной политикой Общества, учтены в составе расходов по незавершенному производству строящегося объекта.

Информация о долгосрочных договорах аренды на 31.12.2023г (в соответствии с МСФО (IFRS) 16):

1 Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде по долгосрочным договорам аренды, а также будущие потенциальные денежные оттоки, не отражаемые при оценке обязательства по аренде, отсутствуют.

2. Доходы от субаренды активов в форме права пользования и доходы или убытки, обусловленные операциями продажи с обратной арендой, отсутствуют.

3. Активы в форме ППА не являются инвестиционной недвижимостью, предназначены для использования в основной деятельности Общества - строительство Объекта.

4. Аренда, срок которой еще не начался, по которой есть договорные обязательства, отсутствует.

Ниже приведена табличная форма информации:

за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»

Арендатель	Номер договора, дата	Срок		Предмет аренды	Арендные обязательства (без НДС), руб.:				Право пользования активом (ППА), руб. кол.								
		аренды по договору	полезно использования исходя из намерений Общества		Принято к учету за отчетный период	Движение за отчетный период:	Сумма на 31.12.2023г		Фактическая стоимость	Сумма начисленной амортизации за отчетный период (линейный способ)	Балансовая стоимость на 31.12.2023г						
					Номинальная стоимость	Пропенные расходы	ИТОГО дисконтированная стоимость	Оплата арендных платежей ей	Всего	Процентный расход	Номинальная стоимость	Пропенные расходы	ИТОГО балансовая стоимость на 31.12.2023г	В том числе включено в балан. стоимость незаверш. производства (объект строит-ва)	Всего		
Арендатель 1	№35030-З от 21.04.2021г.	до 20.04.2021г.	до 31.12.2021г.	ЗУ 50:10:0010115:36	1 298 438,08	0,00	1 298 438,08	322 321,49	0,00	0,00	976 116,59	0,00	976 116,59	1 298 438,08	315 836,28	982 601,80	
					1 004 658 630,14	460 414 838,65	544 243 791,49	-458 630,12	18 897 439,95	1 004 200 000,02	441 517 398,70	562 682 601,32	544 243 791,49	0,00	544 243 791,49	0,00	544 243 791,49
					5 451 111,99	667 150,22	4 783 961,77	1 228 227,47	141 516,43	4 222 884,52	525 633,79	3 697 250,73	4 783 961,77	1 091 246,07	1 091 246,07	3 697 250,73	1 091 246,07
Арендатель 2	№167 от 26.04.2022г.	до 12.08.2022г.	до 31.12.2022г.	ЗУ 50:10:0010115:42	4 925 240,46	755 235,22	4 170 005,24	1 109 739,73	284 811,36	3 815 500,73	470 423,86	3 345 076,87	4 170 005,24	915 367,00	3 254 638,24		
					4 097 647,28	628 332,28	3 469 315,00	923 269,03	236 954,15	3 174 378,25	391 378,13	2 783 000,12	3 469 315,00	761 556,96	2 707 758,04		
					1 020 431 067,95	462 465 556,37	557 965 511,58	3 124 927,60	19 560 721,89	1 016 388 880,11	442 904 834,48	573 484 045,63	557 965 511,58	3 084 006,31	3 084 006,31	554 881 505,27	
Арендатель 3	№168 от 26.04.2021г.	до 12.08.2021г.	до 31.12.2021г.	ЗУ 50:10:0010115:355	4 097 647,28	628 332,28	3 469 315,00	923 269,03	236 954,15	3 174 378,25	391 378,13	2 783 000,12	3 469 315,00	761 556,96	2 707 758,04		
					1 020 431 067,95	462 465 556,37	557 965 511,58	3 124 927,60	19 560 721,89	1 016 388 880,11	442 904 834,48	573 484 045,63	557 965 511,58	3 084 006,31	3 084 006,31	554 881 505,27	
					ИТОГО												

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»**

В отчетном периоде, на основании пп а) п.11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество не признавало предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде и учитывает арендованное имущество на забалансовом счете 001 по следующему краткосрочному договору аренды:

№ пп	Договор	Срок действия договора	Арендуемый объект (наименование, адрес)	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Учтено на забалансовом счете 001 по кадастровой стоимости, руб. коп.
1	Договор аренды № НП-01/ЮЖ/03-23 от 28.03.2023	с 28.03.23 до 29.02.24	Нежилое помещение по адресу: МО, Одинцовский р-н, г. Звенигород, мкрн. Южный, владение 60, стр.1, пом. 22	50:49:0010201:1386	16,7	234 822,21

Арендуемое нежилое помещение используется Обществом для офисных целей. Затраты, связанные с поступлением предмета аренды по указанным договорам и приведением его в пригодное для использования состояние, отсутствуют.

Арендная плата составляет 35 000,00 руб. в месяц, в том числе НДС – 20%. Сумма арендных платежей за отчетный период аренды по договору № НП-01/ЮЖ/03-23 от 28.03.2023г. составила 320 тыс. руб.

Сумма арендных платежей по указанным краткосрочным договорам равномерно учитывается в качестве расхода в течение срока аренды в составе общехозяйственных расходов Общества на счете 26.

Отложенные налоговые активы

Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
По арендным обязательствам	203 278		
По убытку текущего периода	2 288		
ИТОГО	205 566		

Оборотные активы

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Запасы - всего	81 557		
<i>в том числе: Незавершенное производство</i>	81 557		

В составе строки 1210 «Запасы» отражена сумма накопленных прямых расходов (на проектирование, предпроектные проработки и изыскания, по аренде земельных участков и другие), связанных с осуществлением основной деятельности и учтенных на счете 20.01, по объектам незавершенного строительства, предназначенных для реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе.

Статьи незавершенного производства подверглись анализу на возможное обесценение, статей затрат, подверженных обесценению не выявлено. Резерв не создавался.

Капитал

Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставный капитал	10		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(12 969)		
ИТОГО	(12 969)		

За отчетный период изменения в Уставный капитал не вносились, на 31.12.2023 года уставный капитал оплачен полностью.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1400 (тыс. руб.):

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1. стр. 1410 «Заемные средства»	89 225		
в том числе:			
Займы	78 100		
Проценты	11 125		
2. стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	203 278		
в том числе по видам обязательств:			
По кредиторской задолженности - процентным расходам по арендным обязательствам	88 581		
По незавершенному производству	3 721		
По основным средствам (ИПА)	110 976		
3. стр. 1450 «Прочие обязательства»	478 504		
в том числе: Арендные обязательства	478 504		
ИТОГО	771 007		

По строке 1410 баланса по состоянию на 31.12.2023г числится задолженность по займам и проценты по ним на общую сумму 89 225 тыс. руб. Займы получены денежными средствами на расчетный счет Общества. Договоры займа являются процентными и исполнены займодавцем полностью в соответствии с условиями договоров. За отчетный период операции по возврату займов отсутствуют, сроки погашения займов по условиям договоров – до 31.12.2025г.

Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1500 (тыс. руб.):

	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1. стр. 1520 «Кредиторская задолженность»	1 696		
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 693		
Прочая задолженность	3		
2. стр. 1550 «Прочие обязательства»	93 430		
в том числе: Арендные обязательства	93 430		
ИТОГО	95 126		

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

За отчетный период у Общества отсутствуют выручка от основного вида деятельности, себестоимость продаж и коммерческие расходы.

В составе управленческих расходов Общества учтены следующие общехозяйственные расходы:

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Статьи затрат	2023 год	2022 год
Аренда имущества	266	
Приобретение лицензий, неискл. прав	14	
Услуги связи и прочие расходы	7	
ИТОГО	287	

Расшифровка стр. 2330-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Статьи затрат	2023 год	2022 год
Проценты к уплате	11 125	
Прочие расходы – всего	3 845	
из них:		
Расходы на услуги банков	3	
Списание по итогам инвентаризации	3 816	
Прочие расходы	26	

По итоговой строке 2300 Отчета о финансовых результатах за отчетный период отражен убыток в сумме 15 257 тыс. руб.

5. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые Обществом: общая ставка - 20%, в том числе: в федеральный бюджет - 3%, в региональный бюджет - 17%.

Сумма налога на прибыль к уплате за 2023 год отсутствует, так как деятельность в 2023 году была убыточной, что соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2023 год.

За отчетный период Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в сумме 3 051 тыс. руб. (убыток по данным бухгалтерского учета размере 15 257 тыс. руб. x 20%).

За отчетный период отражены:

- отложенный налоговый актив по налоговому убытку текущего года в сумме 2 288 тыс. руб., из расчета: 11 442 тыс. руб. x 20% = 2 288 тыс. руб.;

- отложенный налоговый актив по арендным обязательствам текущего года в сумме 203 278 тыс. руб., из расчета: 1 016 389 тыс. руб. x 20% = 203 278 тыс. руб.;

- отложенное налоговое обязательство по кредиторской задолженности (процентным расходам по арендным обязательствам) текущего года в сумме 88 581 тыс. руб., из расчета: 442 905 тыс. руб. x 20% = 88 581 тыс. руб.;

- отложенное налоговое обязательство по незавершенному производству текущего года в сумме 3 721 тыс. руб., из расчета: 18 603 тыс. руб. x 20% = 3 721 тыс. руб.;

- отложенное налоговое обязательство по основным средствам (ППА) текущего года в сумме 110 976 тыс. руб., из расчета: 554 882 тыс. руб. x 20% = 110 976 тыс. руб.;

- постоянный налоговый расход – 763 тыс. руб. (из расчета по сумме постоянных разниц 3 816 тыс. руб. x 20% состоящих из прочих расходов (сч. 91.02).

Сумма налога на прибыль по строке 2410 и отложенного налога на прибыль по строке 2412 Отчета о финансовых результатах составила 2 288 тыс. руб. из расчета: +3 051 (условный доход по налогу на прибыль) - 763 (постоянный налоговый расход) и чистый убыток по строке 2400 отражен в сумме 12 969 тыс. руб., из расчета: -15 257 (бухгалтерский убыток) +2 288 (налог на прибыль).

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

Денежные средства и денежные эквиваленты, представленные в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023 года по строке 1250, являются денежными средствами, находящимися на расчетном счете в банке, в полном объеме доступны для использования Обществом, без ограничений.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;

- открытые, но не использованные кредитные линии;

- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;

- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;

- суммы займов (кредитов), недополученных на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам);

- средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

В течение отчетного периода платежи по текущим операциям производились за счет поступлений от финансовых операций (получение займов), что соответственно отражено по разделам «Денежные потоки от финансовых операций». Поступления по текущим операциям и погашение заемных обязательств за отчетный период отсутствуют.

7. Прочие пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

В отчетном периоде Обществом не проводились операции, выраженные в иностранной валюте, и неденежные операции.

8. Сведения об исполнительных и контролирующих органах Общества по состоянию на 31.12.2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Лесин Роман Алексеевич.

9. Сведения об операциях со связанными сторонами за отчетный период

Общество не является участником договора о совместной деятельности и не имеет договора с негосударственным пенсионным фондом, поэтому перечень связанных сторон тождественен перечню аффилированных лиц.

По состоянию на 31.12.2023 года резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не числятся, дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, и других долгов, нереальных для взыскания, нет.

Связанными сторонами Общества являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Лесин Роман Алексеевич

- в апреле 2023г. заключили договор займа, со сроком погашения до 31.12.2025г. в сумме 100 000 тыс. руб., в декабре 2023г. подписано дополнительное соглашение на продление срока погашения займа по данному договору до 31.12.2030г.

ООО «А2»

- при реорганизации компании была передана по передаточному акту дебиторская задолженность в пользу общества в размере 7 659 102,94 тыс. руб.

ООО «СТРОЙИНВЕСТ»

- при реорганизации компании была передана по передаточному акту дебиторская задолженность по расчетному счету в пользу общества в размере 40 079,28 тыс. руб.

Перечень связанных/аффилированных лиц на 31.12.2023 года:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля афф. лица, приходящаяся на голосующие доли в уставном капитале, %
1	2	3	4	5
1.	Лесин Роман Алексеевич	Лицо является учредителем и единоличным исполнительным органом общества	100 %	100%
2.	ООО «А2» (ИНН 5032356802)	Генеральный директор и учредитель Лесин Роман Алексеевич Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества и является учредителем Общества	100 %	100 %
3.	ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5015009439)	Генеральный директор и учредитель Лесин Роман Алексеевич Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества и является учредителем Общества	100 %	100 %

10. Реорганизация

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ» (ОГРН 1075015002281, ИНН 5015009439), в лице Генерального директора Лесина Романа Алексеевича, действующего на основании Устава, в соответствии со ст. ст. 58, 59 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 55 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и Решением №3 о реорганизации в форме выделения от 09.11.2022 г. единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ» (ОГРН 1075015002281, ИНН 5015009439) к вновь создаваемому Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвест Химки» перешли следующие права и обязанности:

- Общая балансовая стоимость переданных активов Передающего общества по состоянию на «28» марта 2023г. составляет 83 709 247,89 рублей.

Активы, переданные согласно бухгалтерской отчетности, составленной на дату «28» марта 2023г, в следующем составе:

1. Основные средства по остаточной стоимости 0,00 рублей.
2. Нематериальные активы по остаточной стоимости 0,00 рублей.
3. Запасы на сумму 59 127 381,71 рублей.
4. Налог на добавленную стоимость 527 497,33 рублей.
5. Денежные средства, находящиеся на расчетном счете № 40702810838000199342 в банке ПАО Сбербанк, в сумме 0,00 рублей.
6. Расчеты с дебиторами в сумме 17 375 314,08 рублей.
7. Прочие оборотные активы (проценты по займам) – в сумме 6 679 054,77 рублей.

- Общая балансовая стоимость переданных пассивов Передающего общества по состоянию на «28» марта 2023г. составляет 83 709 247,89 рублей.

Пассивы, переданные согласно бухгалтерской отчетности, составленной на дату «28» марта 2023г., в следующем составе:

1. Уставный капитал в размере 10 000,00 рублей.
2. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в размере 0,00 рублей.
3. Долгосрочные обязательства по заемным средствам в размере 73 500 000,00 рублей.
4. Краткосрочные обязательства по заемным средствам в размере 6 679 054,77 рублей.
5. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками в размере 3 520 193,12 рублей.

В результате реорганизация были переданы права и обязанности по договорам:

1. Договор аренды земельного участка № 167 от «26» апреля 2021 года площадью 38 658 кв. м. с кадастровым номером 50:10:0010115:42.

2. Договор аренды земельного участка № 168 от «26» апреля 2021 года (далее – «Договор-2») площадью 2 321 кв. м. с кадастровым номером 50:10:0010115:355.

3. Договор аренды земельного участка № 169 от «26» апреля 2021 года (далее – «Договор-3») площадью 1 931 кв. м. с кадастровым номером 50:10:0010115:354.

4. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области №35030-Z от 21.04.2021 г. Земельный участок кадастровый номер 50:10:0010115:36, общей площадью 10 000 кв.м.

5. Договор аренды земельного участка № б/н от «22» июля 2022 года

В результате реорганизация переданы (п. 2 ст.218 ГК РФ) права и обязанности по Соглашению МАИП №15 от «22» марта 2021 года перешли к обществу.

Активы и обязательства, переданные по передаточному Акту, подтверждались бухгалтерскими документами. Общество является правопреемником по переданным обязательствам в отношении всех кредиторов.

11. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем на 31.12.2023 года являлся: Лесин Роман Алексеевич -100% УК.

12. Сведения о будущей деятельности

Общество планирует реализацию проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, планирует получить финансирование по договору кредитной линии, по которой банк будет выступать эскроу-агентом. Предполагаемое получение разрешения на строительство объектов в сентябре 2024 года. Прогнозируемый срок строительства 4 года и 2 года реализации оставшихся жилых квартир и встроенных коммерческих помещений в ходе эксплуатации объекта.

Строительство будет осуществляться в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

По итогам строительства Общество планируется получение прибыли с учетом покрытия всех накопленных убытков в процессе строительства.

13. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и условных обязательств

На дату подписания отчетности на 31.12.2023 года у Общества отсутствуют судебные разбирательства и задолженность и/или разногласия с налоговыми органами, информация о которых подлежит раскрытию и влияют на бухгалтерскую отчетность.

Иные условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшиеся до отчетной даты, но не завершённые на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, отсутствуют.

14. Оценочные обязательства (ПБУ 08/2010) и оценочные значения (ПБУ 21/2008)

В отчетном периоде не формировалось оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников.

В отчетном периоде списания суммы резерва на оплату отпусков в связи с его избыточностью также не производилось.

Другие оценочные обязательства отсутствуют

В отчетном периоде резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием выявленной просроченной или сомнительной задолженности.

Другие оценочные значения отсутствуют.

15. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является г. Химки Московской области.

16. Контролируемые сделки

В отчетном периоде Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируемыми.

17. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

18. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

19. События после отчетной даты (ПБУ 7/98)

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности никакие события, по мнению руководства, не оказали прямого существенного влияния на деятельность Общества.

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

В тоже время, другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

20. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества на 31.12.2023 года сформирована исходя из допущения непрерывности его деятельности в ближайшем будущем.

Полученный бухгалтерский убыток за отчетный период, сформировавший отрицательное значение показателя чистых активов на 31.12.2023г, а также наличие отрицательных денежных потоков от текущих операций являются специфическим следствием деятельности Застройщика на ее начальном этапе – отсутствие признанных доходов при наличии ежемесячно признаваемых общехозяйственных расходов. При формировании источников для финансирования продолжения основной деятельности эти показатели не являются ограничивающими. Временный разрыв в сумме денежных поступлений и расходов покрывается за счет процентных займов и сумм, привлеченных для этой цели денежных средств за отчетный период не является чрезмерной.

Планируется реализация проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, получение финансирования по договору кредитной линии, по которой банк будет выступать эскроу-агентом.

Также планируется заключить Дополнительное соглашение к Соглашению от 22.03.2021г. №15 между Правительством Московской области и Обществом об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству объектов жилого и нежилого назначения по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе с предоставлением гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов, меры поддержки по завершению строительства таких проблемных объектов.

Строительство будет осуществлено на земельных участках, находящихся в аренде у застройщика:

- с кадастровым номером 50:10:0010115:42, площадью 38 658 кв.м, вид разрешенного использования: «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «образование и просвещение»,

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Инвест Химки»*

«деловое управление»; «гостиничное обслуживание», «обслуживание автотранспорта», расположенный по адресу: МО, г. Химки, ш. Куркинское;

– с кадастровым номером 50:10:0010115:36, площадью 10 000 кв.м, вид разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенный по адресу: МО, г. Химки, Куркинское шоссе;

– с кадастровым номером 50:10:0010115:354, площадью 1 931 кв.м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, благоустройство территории, расположенный по адресу: Российская Федерация, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

– с кадастровым номером 50:10:0010115:355, площадью 2 321 кв.м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, благоустройство территории, расположенный по адресу: 141407, МО, г. Химки, ш Куркинское, РФ, МО, городской округ Химки, город Химки, шоссе Куркинское;

– с кадастровым номером 50:10:0010115:3, площадью 4 771 кв.м, вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса, расположенный по адресу: 141407, МО, г. Химки, Куркинское шоссе, участок 15.

Будут размещены объекты жилого и нежилого назначения со следующими технико-экономическими показателями:

№	Наименование показателей	Ед.изм.	показатели	Примечания
I	Площадь проектируемой территории	га	5,3	
II	Параметры планируемой жилой застройки			
1	Этажность	эт.	9-25	
2	Площадь жилых помещений	кв.м.	не более 60 320	
3	Площадь нежилых помещений	кв.м.	2 600	На 1-х этажах МКД, без учета нежилых помещений в подземной части здания
4	Площадь встроенно-пристроенного ДОО	кв.м.	2 500	Встроенно-пристроенный в МКД на 1 и 2 этажах
III	Мощность объектов социальной инфраструктуры проектируемой территории			
1	Суммарная поэтажная площадь	тыс.кв.м		
2	Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	140	65 мест на 1000 жит.
3	Общеобразовательные организации (школы)	мест	300	135 мест на 1000 жит. Предусмотрено проектирование и строительство пристройки на 300 мест к существующей МБУ СОШ № 27
5	Поликлиники	пос./смену	38	17,75 пос./см. на 1000 жит. Предусмотрено финансирование объектов здравоохранения в размере эквивалентном созданию 38 пос/смену в объектах амбулаторно-поликлинического отделения
6	Спортивные плоскостные сооружения	кв.м	2 043	948,3 кв.м. на 1000 жителей
IV	Рабочие места, в т.ч.:			Генеральным планом часть дефицита рабочих мест покрывается за счет профицита на территории г. Химки
1	На территории	р.м.	243	
2	На прилегающих территориях	р.м.	0	
V	Расчетное количество машиномест, в т.ч.:			Рассчитывается на этапе подготовки документации по планировке территории в соответствии с РНГП МО
1	Постоянного хранения	м/м	-	
2	Временного хранения	м/м	-	

Предполагаемое получение разрешения на строительство объектов в сентябре 2024 года.

Изменение на финансовых рынках, ограничения (связанные, в частности, с короновирусной инфекцией) и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 года и после этой даты (включая проведение специальной военной операции), по нашему мнению, не приведут к возникновению

существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- экономику Общества введение санкционных ограничений напрямую не затрагивает;
- текущий уровень ключевой ставки ЦБ РФ учтен при разработке бизнес-плана и составлении финансовой модели движения денежных средств при реализации Проекта. Ее изменения в следующих отчетных периодах, возможно приведут к снижению расчетных показателей по прибыли, но такое снижение не будет критичным. И в случае государственной поддержки строительной отрасли в этой части данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной независимости от поставок импортного оборудования и материалов для целей строительства Объекта;
- низкий уровень влияния изменений валютного законодательства и курсов валюты, учитывая расчеты по Проекту в рублях;
- мы не предполагаем существенного снижения спроса на недвижимость в 2024-2026гг по сравнению с учтенным при расчете финансовой модели по проекту. Кроме этого, благодаря мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования, считаем, что катастрофического спада не произойдет.

Общество намерено и имеет возможности осуществить запланированное строительство объектов по адресу: Московская область, г. Химки, Куркинское шоссе, обеспечить ввод в эксплуатацию к концу 2030 года и за счет полученной прибыли от продажи жилых и нежилых помещений в построенном Объекте покрыть убытки, накопленные за период строительства.

21. Информация о потенциальных рисках

Общество рассматривает управление потенциальными рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвергнуто следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозными, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы заимствований и другие.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны инвесторов, соинвесторов, участников долевого строительства, покупателей, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом будут сформированы резервы по сомнительным долгам.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности являются меры по сохранению уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях.

22. Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется по правилам ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28.06.2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

За отчетный период ошибки отсутствуют, кроме явно незначительных.

23. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в отчетном периоде осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Иски и предписания в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества отсутствуют.

24. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;

- отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;

- отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Лесин Р.А.

Бопп Е.В.