

Пояснения
ООО "Специализированный застройщик Земельные активы"
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Содержание:

1. Общие сведения	3
1.1. Наименование и адрес	3
1.2. Сведения о долях	3
1.3. Сведения об изменениях к Уставу	3
1.4. Филиалы и представительства	4
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности	4
1.6. Лицензии и допуски	4
1.7. Численность работающих	4
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.	4
2.1. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом, находятся под общим контролем.	4
2.1. Операции со связанными сторонами	5
2.2.1. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу	5
2.2.2. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода.	5
3. Учетная политика	6
3.1. Основа составления	7
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	7
3.3. Оценка справедливой стоимости	7
3.4. Капитальные вложения	7
3.5. Основные средства	9
3.6. Инвестиционная недвижимость	13
3.7. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018	13
3.8. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	14
3.9 Нематериальные активы	7
3.10 Учет запасов	8
3.11 Учет товаров	17
3.12 Учет готовой продукции	18
3.13 Учет спецодежды и спецодежды	18
3.15 Учет кредитов и займов	19
3.16 Резервы	19
3.17 Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:	23
3.18 Учет доходов	23
3.19 Учет расходов	23
3.20 Учет расчетов по налогу на прибыль	24
3.21 Денежные средства и денежные эквиваленты	24
3.22 Инвентаризация активов и обязательств	24
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности	25
5. Курсы валют на отчетную дату	25
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	25
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности.	25
6.2. Информация о прочих доходах	25
6.3. Информация о прочих расходах	26

6.4. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора.....	26
6.5. Налог на прибыль	27
7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	29
7.1.Нематериальные активы	29
7.2.1. Инвестиционная недвижимость, долгосрочные активы к продаже	29
7.3. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность	29
7.4. Финансовые активы	29
7.5. Запасы.	30
7.6. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.	32
7.7.Кредиторская задолженность.	32
7.8.Задолженность по кредитам и займам.....	32
7.9. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.	33
7.10. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	34
7.11. Дивиденды.....	34
7.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные.	35
7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.	35
8. События после отчетной даты.....	35
9.Урегулирование судебных разбирательств.....	35
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах	35
11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ).....	35
12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов	36
13. Информация по оценочным значениям.....	36
14. Информация по прекращаемой деятельности	36
15. Непрерывность.....	36
16. Государственная помощь.....	37

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Земельные активы", сокращенное наименование ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

Место нахождения: 143085, Московская обл, Одинцово г, Заречье рп, Заречная ул, дом 2, помещение 164.

Дата регистрации: 10.06.2014 г.

Государственный регистрационный номер: 1147746650897

Основной вид деятельности: ОКВЭД 71.12.2

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Вознаграждение аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за отчетный год составило 192 000,00 (Сто девяносто две тысячи) рублей 00 копеек.

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

Генеральный директор: Шатохин Дмитрий Владимирович

Совет директоров: не формируется согласно Уставу.

Ревизионная комиссия: на дату подписания отчетности не сформирована.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

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

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

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

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10 000 (Десять тысяч) руб.

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В связи с изменением наименования Общества внесены изменения в Устав от 09.04.2020 г. В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Отсутствуют.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В отчетном году осуществлялись функции застройщика в части организации строительства многоэтажного жилого комплекса «Заречные кварталы», иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству в части сдачи внаем земельных участков.

1.6. Лицензии и допуски

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Земельные активы»

- с 16.12.2020 является членом Союза «Саморегулируемая организация «Инженерно-строительные предприятия Московской области» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 0489),
- с 23.12.2020 является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Проектировщики оборонного и энергетического комплексов» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 829),
- с 23.12.2020 является членом Саморегулируемой организации Ассоциация Саморегулируемой организации «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания» (Регистрационный номер члена в реестре СРО – 1120)

и имеет право выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, по подготовке проектной документации и инженерным изысканиям в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 11 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 11 человек

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2023 г.): 11 человек.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2022 г.): 15 человек.

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

2.1. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом, находятся под общим контролем.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
------	---	---	--------------------

1	КОМПАНИЯ КОНВОЛИО ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЛТД	Акционер, участник - юридическое лицо, (доля владения 100 %)	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Директор Компании КОНВОЛИО ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЛТД Елизавет Димитриоу (Elisavet Dimitriou)	Директор единственного учредителя	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Генеральный директор Галстян Александр Борилович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 01.10.2020 г. по 08.09.2023	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	Генеральный директор Шатохин Дмитрий Владимирович	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 09.09.2023	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
5	ИП Шатохин Дмитрий Владимирович		лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

2.2. Операции со связанными сторонами

2.2.1. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

тыс. руб.

Номер строки	Наименование	2023	2022
1	Краткосрочные вознаграждения	5 957	4 858
2	Страховые взносы	1 415	795
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	-	-
5	Выходные пособия	-	-
6	Итого	7 372	5653

Вознаграждения совету директоров и ревизионной комиссии в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

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

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023

Тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-	-	-	-
Заемные средства	-	-	7532	-	7532
Итого по разделу IV	-	-		-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	-	-		-	-

Операции со связанными сторонам в 2022г. отсутствуют, за исключением вознаграждения генеральному директору.

В 2023г. в составе управленческих расходов отражено вознаграждение генеральному директору.

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2023 г.

2.2.3. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	7372	Генеральный директор
Денежные потоки от финансовых операций строка 4311 «Получение кредитов и займов»	7217	Генеральный директор

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс.руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций Строка 4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	5653	Генеральный директор
Денежные потоки от финансовых операций строка 4311 «Получение кредитов и займов»	-	-

3. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2023 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

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

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

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

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

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

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

3.3. Оценка справедливой стоимости

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

3.4. Капитальные вложения

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

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

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

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

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

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

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

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, технические осмотры, техническое обслуживание);

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

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

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

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

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

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

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

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

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 1 000 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве

основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

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

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

3.5. Основные средства.

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

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - альтернативный.

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

6/2020 "Основные средства" исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и настоящей учетной политикой.

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма превышающая 500 000 руб.

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 1 000 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

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

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),

- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

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

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства, эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

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

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

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

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

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

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

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

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

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

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

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

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

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

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

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

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

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
Здания	30
Автотранспортные средства	3-5
Оборудование	3-5
Мебель	3-4
Вычислительная техника	3-5
земельные участки	Не амортизируются
Прочее	3-5

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

Не подлежат амортизации:

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

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

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

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

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

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

3.6. Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

3.7. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.

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

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

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

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

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

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

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

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

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

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

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

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

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

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

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

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

изменения условий договора аренды;

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

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

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

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

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

3.8. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018.

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

Объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

В большинстве случаев сроки договоров аренды недвижимости существенно ниже ее срока полезного использования, поэтому такая деятельность относится к операционной аренде.

У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

3.9 Нематериальные активы

Оценка нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства

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

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

Срок полезного использования нематериальных активов

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Основание: пункт 26 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация нематериальных активов

Для всех нематериальных активов используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»

3.10 Учет запасов

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

Последствия изменения учетной политики организации в связи с началом применения *ФСБУ 5/2019* отражаются перспективно.

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019). Существенным считается скидка-5%. Скидка учитывается в стоимости товара при вероятности ее получения -100%.

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

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

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

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

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

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

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

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

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

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

3.11 Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Основание: пункт 13 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

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

Основание: пункт 13 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

Списание товаров

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

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

3.12 Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.
Основание: пункты 203–205 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н

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

Основание: пункты 203–205 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденных приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н

Списание готовой продукции

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

Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

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

Основание: пункт 16 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов»

3.13 Учет спецодежды и спецодежды

Спец оснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам. В противном случае спец оснастка и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета запасов.

3.14 Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Несущественные (критерий существенности определен в разделе «Организация бухгалтерского учета» учетной политики для целей бухгалтерского учета) затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

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

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

3.15 Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

3.16 Резервы

Резервы под обесценение запасов

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

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на 31.12 каждого года.

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

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

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

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

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

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

В зависимости от наличия обстоятельств резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

	Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника
Просрочки нет или она меньше 45 календарных дней	0%	50%

Просрочка от 45 до 90 календарных дней	50%	100%
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%

Если по дебиторской задолженности есть информация, подтверждающая нереальность взыскания долгов, резерв по сомнительным долгам создается в размере 100 процентов, независимо от периода просрочки и иных обстоятельств (п. 77 положения по ведению бухучета, утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н). Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем.

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

Резервы предстоящих расходов

Расчет оценочного обязательства по обременительному договору (социальный объект, внешние сети, резерв на завершение строительства и пр.) в следующем порядке.

Обременительный договор - договор, неизбежные затраты на выполнение обязанностей, по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. Неизбежные затраты по договору отражают минимальные чистые затраты на выход из договора, соответствующие наименьшему из двух значений: суммы затрат на его исполнение и суммы всех компенсаций и штрафов, вытекающих из неисполнения договора (п.68 (IAS) 37).

Обременительным договором признается договор на строительство социального объекта, который будет передан безвозмездно органу исполнительной власти.

Прежде чем создать отдельное оценочное обязательство по обременительному договору, Организация признает убытки от обесценения каких-либо активов, используемых для исполнения данного договора в числе прочих (см. МСФО (IAS) 36). То есть, если на отчетную дату по счету 08.76 накоплены затраты на строительство социального объекта, то первоначально отражается резерв в отношении запасов на сумму накопленных затрат:

Д91.2 К 14. Такой резерв создается ежегодно, начиная с того года, в котором начато строительство социального объекта.

На дату первого акта приема-передачи помещения участнику долевого строительства и производится окончательный расчет суммы затрат, необходимых для достройки социального объекта. На эту сумму отражается резерв: Д91.2 К96. В дальнейшем затраты на строительство социального объекта отражаются записями:

Д 08.76 -К60- отражены затраты на строительство социального объекта

Д91.2 К96 -красное сторно ранее начисленного обязательства

Д91.2 К 14 -отражен резерв по запасам

При передаче объекта:

Д91.2 К 14 -красное сторно резерва по запасам

Д91.2 К 08.76 -передача социального объекта органу исполнительной власти

Резерв под обесценение финансовых вложений

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- ✓ на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- ✓ в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

- ✓ на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений» в разрезе:

- Контрагентов;
- Ценных бумаг и долей – для акций, долей и долговых ценных бумаг;
- Договоров – для выданных займов, приобретенных прав требования, вкладов по договорам простого товарищества.

Величина резерва под обесценение финансовых вложений является оценочным значением и отражается в составе прочих расходов того периода, в котором создается (изменяется) данный резерв.

Резерв формируется в зависимости от вида финансовых вложений (как описано ниже).

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от номинала.

Резерв под обесценение долговых финансовых вложений

Долговые финансовые вложения включают в себя приобретенные права требования, займы выданные, векселя, депозиты, иные финансовые вложения, имеющие срок погашения, определенный ценной бумагой, проспектом эмиссии или договором.

Резерв под обесценение долговых финансовых вложений создается в случае, если:

- не погашена в установленный договором срок и с высокой степенью вероятности не будет погашена;
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;
- задолженность не обеспечена соответствующими гарантиями.

Проверка долговых финансовых вложений на обесценение производится раз в квартал по состоянию на дату составления очередной промежуточной бухгалтерской отчетности.

Оценка необходимости создания и определение суммы резерва проводится и утверждается руководителем Организации на основании справки, подготовленной бухгалтером.

По перечню дебиторов, которые не погасили, или, по мнению бухгалтера, не погасят задолженность своевременно и в полном объеме, руководитель Организации принимает решение о создании и размере резерва. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу долговых финансовых вложений в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

На основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом, определяется коэффициент вероятности оплаты, называемый коэффициентом экспертной оценки. В качестве основного критерия для присвоения экспертных оценок берется наличие рисков неоплаты долга, неполной его оплаты или оплаты со значительным отклонением от установленных сроков.

Коэффициент экспертной оценки (Кэксп.) может принимать значение в диапазоне зависимости от степени вероятности погашения задолженности:

- низкая вероятность погашения долга – от 0,7 до 1,0;
- средняя вероятность погашения долга – от 0,1 до 0,6 (процедура банкротства не возбуждена);
- высокая вероятность погашения долга – 0 (процедура банкротства не возбуждена).

Расчет суммы под обесценение долговых финансовых вложений осуществляется по каждой задолженности и каждому должнику отдельно путем умножения суммы сомнительной задолженности на соответствующий коэффициент экспертной оценки (Кэксп.) Расчет суммы резервов по сомнительным долгам оформляется в таблице и подписывается членами комиссии. Форма таблицы приведена в Приложении № 5.

По финансовым вложениям, обеспеченным залогом (закладные, выданные займы, кредиты), резерв под обесценение создается только после реализации залога при наличии

подтверждающих документов, свидетельствующих о недостаточности полученных средств после реализации залога в счет покрытия основного долга, процентов, пени и штрафов заемщика.

Сумма ежеквартальных отчислений в резерв под обесценение определяется следующим образом:

$ВРН = ВР - ВР_{нач.} + ВР_{исп.}$, где:

ВРН - сумма ежеквартальных отчислений (величина резерва к начислению);

ВР - величина резерва на отчетную дату (сумма сомнительной задолженности);

ВР_{нач.} - величина резерва на начало периода;

ВР_{исп.} - величина резерва использованного за период.

На сумму ежеквартальных отчислений в резерв делаются записи:

✓ Дебет счета 91.02 «Прочие расходы», Кредит счета 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Остаток резерва является переходящим из года в год. Списание резерва может быть в двух случаях:

- ✓ если финансовое вложение более не удовлетворяет критериям формирования резерва;
- ✓ при выбытии финансовых вложений, стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений.

Списание резерва во втором случае должно быть отражено в конце года, когда произошло выбытие финансовых вложений.

На сумму списанного резерва увеличиваются прочие доходы:

✓ Дебет счета 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений», Кредит счета 91.01 «Прочие доходы».

Резерв под обесценение долевых финансовых вложений.

К долевым финансовым вложениям относятся паи, акции, доли участия в других организациях.

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

Сумма отчислений в резерв рассчитывается по формуле:

$$P = UC - PC$$

где:

УС – учетная стоимость долевых финансовых вложений (стоимость, по которой финансовые вложения отражены в бухгалтерском учете);

РС – расчетная стоимость финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется равной стоимости чистых активов, приходящихся на акции (доли), принадлежащие Организации, исчисленной по отчетности эмитента за предыдущий квартал отчетного года.

Результаты проверки на обесценение должны быть обеспечены подтверждением результатов указанной проверки. Составляется расчет с обоснованием соответствующих показателей (P, УС, РС и др.). Приложением к расчету являются:

- ✓ бухгалтерская отчетность эмитента за предыдущий квартал отчетного года,
- ✓ выписка из реестра акционеров о количестве размещенных акций (долей),
- ✓ расчет чистых активов на одну акцию (долю).

В дальнейшем расчетная стоимость финансовых вложений может или снижаться, или повышаться. В связи чем, производится корректировка суммы созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

При снижении расчетной стоимости резерв увеличивается, а при повышении – уменьшается.

Сумма увеличения или уменьшения резерва относится на прочие доходы или расходы.

Остаток резерва является переходящим из года в год. Списание резерва может быть в двух случаях:

- ✓ если финансовое вложение более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости;
- ✓ при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений.

Списание резерва во втором случае должно быть отражено в конце года, когда произошло выбытие финансовых вложений.

На сумму списанного резерва увеличиваются прочие доходы:

- ✓ Дебет счета 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений», Кредит счета 91.01 «Прочие доходы».

3.17 Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

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

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

3.18 Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- ✓ Доходы по договорам участия в долевом строительстве (ДУДС)
- ✓ Купля-продажа объектов недвижимости
- ✓ Управление недвижимостью (сдача в аренду),
- ✓ Продажа ТМЦ,
- ✓ Прочие работы и услуги. («Возмещение подрядчиками расходов по эл/эн», и «Другие виды прочих работ и услуг»).

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. (ИЛИ для подрядчиков и застройщиков: по мере готовности работы, услуги, продукции).

Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

3.19 Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся лицензии на программы.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости.

Основание: пункт 64 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы списываются линейным способом.

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

3.20 Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", п. 7.1 ПБУ 1/2008)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.21 Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным до востребования или на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

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

3.22 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости,

на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года.

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

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

Организация подвержена финансовым рискам.

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

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

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

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

5. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919
с 31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553

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

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

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видам деятельности ООО "Специализированный застройщик Земельные активы":

тысяч рублей

Наименование	Показатель за 2023 г.	Показатель за 2022 г.	Абсолютное изменение, в тыс.руб.	Относительное изменение, в %
Выручка от предоставления собственного имущества в аренду, тысяч рублей	27 326	16 536	10 790	39,48
Итого	27 326	16 536	10 790	39,48

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:

тысяч рублей

Наименование	2023 год	20221 год
Дисконт по вексялям	52 100	52 100
Проценты по депозиту	316	1 736
Прочие доходы	89	461
Итого	52 505	54 297

6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:
тысяч рублей

Наименование расходов	2023 год	2022 год
Комиссия банка	109	122
Обслуживание банковской гарантии	4 388	8 922
Услуги мобильной связи	-	1,5
Представительские расходы	381	2 296
Расходы за услуги банков (субсидии)	2 601	31 823
Расходы за выписки из госреестров	53	75
Списание НДС	46	602
Судебные издержки	234	-
Благоустройства	909	754
Ремонтные работы	-	90
Расходы на телефонию	-	-
Неустойка, штрафы	189	210
Офисные расходы	-	81
Компенсации по решению суда	-	390
Госпошлина	-	154
Прощение долга	-	1 605
Списание дебиторской и кредиторской задолженности нереальной ко взысканию	-	1741
Корректировка в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства»	-1 882	
Размещение рекламы в СМИ	-	1 056
Итого	7 029	49 924

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

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

6.4 Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

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

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

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

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды не производились.

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

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде не производился.

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали.

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

Тыс.руб.	Основные средства 2023 г.	Основные средства 2022 г.
Остаток ППА на 1 января	-	-
Амортизационные отчисления за период	121	-
Корректировки, связанные с пересчетом	241	-
Списание	-	-
Остаток ППА на 31 декабря	120	-

Срок права пользования активом установлен на 30 ноября 2025 г. как дата ввода жилых домов в эксплуатацию в соответствии с установленным сроком в проектной декларации, далее организация предполагает использовать свои помещения.

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

тыс. руб.	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.23	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.22	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.22
Обязательства по долгосрочной аренде	6,9734	2025	62	266	-	-

Обязательства по долгосрочной аренде

Тыс.руб.	2023 г.	2022 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	-	-
Процентный расход	10	-
Оплата	64	-
Корректировки, связанные с пересчетом	274	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	328	-

Расходы по краткосрочным договорам аренды, которые не признаны долгосрочной арендой в соответствии с ФСБУ 25/2018 : *в 2023г. 0 тыс. рублей , в 2022г.- 86 тыс. рублей).*

Будущие арендные платежи, относящихся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев *на 31.12.23г. 0 тыс. рублей, на 31.12.22г.: 0 тыс. рублей).*

6.5. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

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

		за 2023г.	за 2022г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	(71 327)	(138 413)
2	Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)	(14 265)	(27 682)
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	200	868
4	20% от доходов, не принимаемые к налогообложению	-	-
5	20% от расходов, не принимаемые к налогообложению	200	868
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	14 065	26 814
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	-	-

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

	на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка			
Прочие внеоборотные активы	631	282	349
Оценочные обязательства и резервы	163	(179)	342
Дебиторская задолженность	-	-	-
Налоговый убыток, переносимый на будущее	254 848	82 600	172 248
Арендные обязательства	67	67	-
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	255 709	82 770	172 939
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/23	Отражено в ОФР	на 31/12/22
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	117 377	68 705	48 672

	Внеоборотные активы	117 342	68 687	48 655
	Основные средства	11	(6)	17
	Арендные обязательства	24	24	-

7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

7.1. Нематериальные активы

Состав активов приведен в Пояснении 1.

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Обесценение не установлено.

7.2. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

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

Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами.

7.2.1 Инвестиционная недвижимость, долгосрочные активы к продаже

Отсутствуют.

7.3. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

ООО "Специализированный застройщик Земельные активы" 10 сентября 2020 г. подписало договор о совместной деятельности в целях проектирования и строительства автомобильной дороги. Цель - реализовать инвестиционный проект по проектированию и строительству дороги регионального значения «Подъезд к Инновационному центру «Сколково» от транспортной развязки на 50 км МКАД в Одинцовском муниципальном районе».

Наименование	31/12/2023 г.	31/12/2022 г.
Вклад в совместную деятельность	545 250	310 793

Обесценение не установлено.

7.4. Финансовые вложения

Состав приведен в Приложении 3.

Обесценение не установлено, резерв не создан на отчетную дату.

7.5. Запасы.

Состав приведен в Приложении 4.

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

Размер выданных авансов на приобретение запасов:

Наименование организации	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 г.
АСТРО-ЛИФТ ООО	19 078	-
Безносикова Марина Сергеевна	78	-
БЕРД ООО	819	-
ВПК СЕРВИС ООО	10	-
ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ ООО	240	-
ВТМ ДОРПРОЕКТ СТОЛИЦА ООО	45	-
ИНТАЙМ-ПРОЕКТ ООО	10 378	7 733
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	2 129	58 291
РУСГЕОКОМ ООО	-	1 211
ЦЭБ ГА ООО	-	-
ИП Айгунян Георгий Эдуардович	264	854
АФД ООО	58 996	21 798
Барсукова Анна Андреевна	1 690	1 690
БЛАГАСТРОЙ ООО	37	37
ВИЗАРХ ГРУП ООО	1 273	1 273
ИП Гаряев Данзан Владимирович	200	200
ГБУ МО "МОСОБЛГЕОТРЕСТ"	828	-
ГЕОДИН ООО	60	-
ГК ЕВРОТЕРМ ООО	3 452	-
ДЕКОДЕРС ООО	861	-
ДЕКОР ФАСАД ООО	36 4778	-
ДЕЛОВОЙ ОФИС ООО ТД	301	-
ДИАТ ООО ГК	21 561	52 740
ДИАТ-ПРОЕКТ ООО	2 593	2 593
ДС ГРУПП ООО	420	1 262
ДУГА ООО	950	-
ЗОЛОТОЙ КАРАНДАШ ООО	21 727	-
ИНВЕС-СТРОЙ ООО	60	-
ЗАРЕЧЬЕ ИМ. С.А. КУШНАРЕВА АО	-	156

ИСП ООО	-	710
ИП Караваев Кирилл Вячеславович	761	761
ЛАЙФ ИНЖИНИРИНГ ООО	74 161	50 732
ЛДВ ГРУПП ООО	17 429	37 541
МАДИС ООО	21 080	15 186
Маризова Олеся Юрьевна	-	1 084
МАСТЕР'С ПЛАН ООО	4 625	2 500
МЕГАПОЛИС ООО	24 135	-
МЕДИА ФЕРСТ БАИНГ ООО	770	-
МОСОБЛГАЗ АО	904	-
МОССТРОЙ-77 ООО ТК	16	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	740	-
МСК ООО	22 855	-
ИП Нарвин Юрий Алексеевич	2 775	1 275
ОДИНЦОВСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ АО	277 503	277 503
ООО "СК Виктория"	24 767	27 062
ОКНА-МАГНИТ ООО	140	-
ОКС КАПИТАЛ ООО	183	-
ПЕРСПЕКТИВА ООО СК	-	75
ПРОГРЕСС ООО РПК	2 463	2 463
Практика Успеха ООО	232	-
ПСС ООО	100	-
РЕСО-ГАРАНТИЯ САО	9	-
СИМПЛ-ПРОЕКТ ООО	2 374	2 563
СИСТЕМА КБ ООО ЧОП	360	-
СИТ ООО	272	272
СМАРТ ФИНАНС ООО	934	934
Строй Проект ООО	-	273
СТРОЙГРАД ООО	-	592
СРО АПОЭК	240	-
СРО Союзинжстрой	157	-
Столяр Татьяна Александровна	258	-
СТРОЙ-АЛЬЯНС ООО	4 430	-
СФЕРА ООО	850	-
Сысоев Александр Сергеевич	220	-
ТЕЛЕКОМ-СД ООО	618	-
ТРИГГЕР ООО	1 537	-
Труханов Сергей Сергеевич	1 512	1 512
УФК по г. Москве (ИА РАН л/с 20736Ч42340)	1 075	-
ФИРМА ТЕХНОАВИА ПВ ООО	102	-
ФОТОРИЛ ЗД ООО	300	-
ЦЕНТРИЗЫСКАНИЯ АССОЦИАЦИЯ СРО	133	-
Чернышова Эльвира Андреевна	158	-
ЭКСПМО ООО	823	-

ФИРМА "ЮСТАС" ООО	-	171
ЮГСТРОЙСЕРВИС ООО	4 855	4 855
Итого:	681 381	482 210

7.6. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Приложении 5.

По состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Существенная величина прочей дебиторской задолженности по строкам 5513 и 5533 таблицы 5.1 Приложения к балансу составляет:

Наименование организации	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022 г.
Компания Топ Брайтон Лимитед Инк Начислены %% причитающиеся по векселю	201 781	151 781
Московский филиал Совкомбанк ПАО Начислены %% причитающиеся по векселю	6 139	8 239

7.7. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Приложении 5.

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

7.8. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2023 г., тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженности, без учета начисленных процентов	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма начисленных процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО «СОВКОМБАНК»	3 390 848	30.04.2025	-	472 682	
АЙКОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	522 700	30.04.2025	-	38 635	
Галстян Александр Борикович	7 217	30.04.2025	-	315	
итого	3 920 765			511 632	

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022 г., тысяч рублей

Наименование займодавца	Сумма задолженности без учета начисленных процентов	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма начисленных процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО «СОВКОМБАНК»	3 011 131	30.04.2025	-	168 195	

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2023 и 31.12.2022г. отсутствуют.

7.9. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В 2023г. (2022г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления" тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	Сумма за 2022 год
Полученные проценты от размещения денежных средств на депозитах	307	1 743

Итого	307	1 743
-------	-----	-------

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2023 год	Сумма за 2022 год
Комиссия за полученную банковскую гарантию от ПАО Совкомбанк	4 388	8 922
Комиссия банка	104	122
Налог на имущество	1212	134
Итого	5 704	9 178

Остаток денежных средств 31.12.2023 г. составляет 6 304 тыс. руб., а на 31.12.2022 г. составляет 4 087 тыс. руб.

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
тысяч рублей

Показатель	31.12.23	31.12.22
Остаток денежных средств 31.12	6 304	4 087
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до 3-х месяцев)	нет	нет
Итого	6 304	4 087

В Отчете о движении денежных средств в составе строки 4324 по финансовой деятельности отражены денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде.

Расшифровка строки 4324 "Аренда":

Показатель	Сумма за 2023 год	Сумма за 2022 год
Арендные платежи за полученное имущество	64	-
Итого	64	-

7.10. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2023 г.	31/12/2022 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	1 000 000	1 000 000
Резервный капитал	-	-

Уставный капитал оплачен полностью.

7.11. Распределение прибыли между участниками

Распределение прибыли в 2023 г. и 2022 г. не производилось (убытки).

7.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам:

Получатель гарантии	2023	2022
ПАО «СОВКОМБАНК» Договор залога № 1091ПФ-ЗН19 (земельные участки) ограничения при продаже, ограничений использования в обычной деятельности нет.	1 731 100	1 731 100
ПАО «СОВКОМБАНК» Договор залога № 1091ПФ-ЗЦБ19 от 29.01.2020 (полученный вексель ПАО «СОВКОМБАНК») ограничения при продаже, ограничений использования в обычной деятельности нет.	35 000	35 000
Итого	1 766 100	1 766 100

Обеспечения обязательств и платежей полученные.

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

Остаток средств дольщиков на данных счетах:

тысяч рублей

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.23	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.22
Строительство многоэтажного жилого комплекса	1 033 814	920 724
Итого	1 033 814	920 724

7.13. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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

8. События после отчетной даты

После отчетной даты величина годовых дивидендов за 2023 г. не утверждалась.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности отсутствуют.

9. Урегулирование судебных разбирательств

На отчетную дату не имеется судебных исков, которые находятся в процессе рассмотрения и в случае успеха истца может завершиться решением суда, невыполнимым для ООО "Специализированный застройщик Земельные активы".

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения

пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2023 году не выявлены.

13. Информация по оценочным значениям

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

В Организации создаются резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости запасов, резерв под обесценение финансовых вложений, а также оценочное обязательство по предстоящим расходам на отпускные.

По состоянию на 31.12.23 г. (31.12.2022г.) резервы по сомнительным долгам не создавались, по причине отсутствия признаков обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений и снижение стоимости запасов не создавались ввиду отсутствия обесценения и снижения стоимости на 31.12.2023г. и 31.12.2022г.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/23 г. на сумму 817 тыс. руб., на 31/12/22 г. на сумму 1 709 тыс. руб.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Общество в отчетном и сравнительном периоде не осуществляло и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

15. Информация о непрерывности деятельности

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства	Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)	Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие убытков за 2023г- (57 262) тыс. руб. 2022г- (108 619) тыс. руб. Данные убытки связаны с прочими расходами организации (плата процентов по кредиту, обслуживание кредитной линии).	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет строительство жилых домов	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2023г- (907 353) тыс. руб. 2022г- (1 904 725) тыс. руб. Данные факты связаны с длительным производственным циклом строительства.	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ведет строительство жилых домов.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

16. Государственная помощь

Организация в 2023г. (2022г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор



Шатохин Дмитрий Владимирович

Главный бухгалтер



Горбунос Елена Владимировна

