

**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 2024г.	725	(725)	-	-	-	-	-	-	-	725	(725)
	5110	за 2023г.	725	(651)	-	-	-	(74)	-	-	-	725	(725)
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	725	(651)	-	-	-	(74)	-	-	-	725	(725)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-



### 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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 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 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	351	1 652	2 775
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	201 876	-	-	(67 618)	-	-	-	134 259	-
	5311	за 2023г.	-	-	354 359	(152 482)	-	-	-	201 876	-
в том числе: предоставленный займ	5302	за 2024г.	134 259	-	-	-	-	-	-	134 259	-
	5312	за 2023г.	-	-	154 259	(20 000)	-	-	-	134 259	-
приобретение права по ДДУ	5303	за 2024г.	67 618	-	-	(67 618)	-	-	-	-	-
	5313	за 2023г.	-	-	200 100	(132 482)	-	-	-	67 618	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	264 359	-	-	(264 359)	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленный займ	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	64 259	-	-	(64 259)	-	-	-	-	-
приобретение права по ДДУ	5307	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2023г.	200 100	-	-	(200 100)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	201 876	-	-	(67 618)	-	-	-	134 259	-
	5310	за 2023г.	264 359	-	354 359	(416 841)	-	-	-	201 876	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	420 273	-	610 813	1 363	(399 931)	-	-	-	-	(15 403)	-	617 115	-
	5530	за 2023г.	370 871	-	405 082	4	(349 999)	(5 685)	-	-	-	-	-	420 273	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	6 437	-	14 921	-	(1 359)	-	-	-	-	-	-	20 000	-
	5531	за 2023г.	13 462	-	1 530	-	(8 438)	(117)	-	-	-	-	-	6 437	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	390 569	-	217 449	-	(380 316)	-	-	-	-	-	-	227 702	-
	5532	за 2023г.	221 359	-	381 920	-	(207 142)	(5 568)	-	-	-	-	-	390 569	-
Прочая	5513	за 2024г.	23 267	-	378 442	1 363	(18 256)	-	-	-	-	(15 403)	-	369 413	-
	5533	за 2023г.	136 051	-	21 632	4	(134 419)	-	-	-	-	-	-	23 267	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	420 273	-	610 813	1 363	(399 931)	-	-	X	-	(15 403)	-	617 115	-
	5520	за 2023г.	370 871	-	405 082	4	(349 999)	(5 685)	-	X	-	-	-	420 273	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 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							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	1 427 015	2 776 726	86 045	(4 441)	-	-	-	-	4 285 345
	5571	за 2023г.	3 038 151	1 093 888	54 654	(2 759 678)	-	-	-	-	1 427 015
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	1 093 887	2 776 726	-	-	-	-	-	-	3 870 614
	5572	за 2023г.	2 652 004	1 093 887	-	(2 652 004)	-	-	-	-	1 093 887
займы	5553	за 2024г.	154 559	-	-	-	-	-	-	-	154 559
	5573	за 2023г.	154 559	-	-	-	-	-	-	-	154 559
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% по долгосрочным займам	5555	за 2024г.	178 569	-	86 045	(4 441)	-	-	X	X	260 173
	5575	за 2023г.	231 588	-	54 654	(107 674)	-	-	X	X	178 569
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	341 660	128 716	55	(274 504)	-	-	15 403	-	211 330
	5580	за 2023г.	394 945	221 461	84	(274 829)	-	-	-	-	341 660
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	136 377	99 641	-	(73 272)	-	-	15 358	-	178 104
	5581	за 2023г.	172 160	68 066	-	(103 849)	-	-	-	-	136 377
авансы полученные	5562	за 2024г.	119 276	13 824	-	(119 245)	-	-	-	-	13 854
	5582	за 2023г.	4 539	119 275	-	(4 539)	-	-	-	-	119 276
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	27 970	791	55	(25 952)	-	-	45	-	2 909
	5583	за 2023г.	191 110	2 148	84	(165 371)	-	-	-	-	27 970
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	58 038	14 460	-	(56 035)	-	-	-	-	16 463
	5586	за 2023г.	27 136	31 972	-	(1 070)	-	-	-	-	58 038
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	1 768 675	2 905 442	86 100	(278 945)	-	X	15 403	-	4 496 675
	5570	за 2023г.	3 433 096	1 315 349	54 738	(3 034 507)	-	X	-	-	1 768 675

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 597	1 976
Расходы на оплату труда	5620	7 548	6 364
Отчисления на социальные нужды	5630	1 905	1 078
Амортизация	5640	29	230
Прочие затраты	5650	3 147 238	3 045 777
Итого по элементам	5660	3 158 317	3 055 425
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(2 587 810)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	494 509
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	570 507	3 549 934

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 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	300 281	650	(508)	(80)	300 343
в том числе:						
Резерв предстоящих расходов	5701	300 143	-	-	-	300 143
Обязательства по оплате отпусков	5702	137	650	(508)	(80)	199

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	4 519 074	2 021 403	3 129 692
в том числе:				
ДДУ счета ЭСКРОУ	5801	4 519 074	2 021 403	3 129 073
Выданные - всего	5810	4 784 432	4 784 432	3 835 518
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	4 784 432	4 784 432	3 835 518

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя		Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Гавриков Лев Дмитриевич**  
(расшифровка подписи)

31 января 2025 г.

Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах за 2024 год  
ООО «Специализированный застройщик «КОТАР»

**Пояснения**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год  
ООО «Специализированный застройщик «КОТАР»

Содержание:

1. Общие сведения .....	4
1.1. Наименование и адрес .....	4
1.2. Сведения о долях .....	5
1.3. Сведения об изменениях к Уставу .....	5
1.4. Филиалы и представительства .....	5
1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности .....	5
1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО. ....	5
1.7. Численность работающих .....	5
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами. ....	5
2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации. ....	5
2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем. ....	5
2.3. Операции со связанными сторонами .....	6
2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода .....	6
Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2023г. (2022г). ....	7
2.3.2. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу .....	7
2.3.3. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами .....	7
3. Учетная политика .....	8
3.1. Основа составления .....	8
3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	9
3.3. Оценка справедливой стоимости .....	10
3.4. Капитальные вложения .....	10
3.5. Основные средства. ....	12
3.6. Инвестиционная недвижимость .....	15
3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи .....	16
3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018. ....	17
3.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018 .....	19
3.10 Нематериальные активы .....	20
3.11 Учет запасов .....	20
3.12 Учет товаров .....	23
3.13. Учет готовой продукции .....	23
3.14. Учет спецодежды и спецодежды. ....	23
3.15. Учет финансовых вложений .....	24
3.16 Учет кредитов и займов .....	24
3.17 Резервы .....	25
3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков: .....	26
3.19 Учет доходов .....	26
3.20 Учет расходов .....	27
3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль .....	27
3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты .....	28
3.23 Инвентаризация активов и обязательств .....	28
4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(финансовой) отчетности .....	28

5. Курсы валют на отчетную дату .....	29
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах. ....	29
6.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах. Информация о доходах по обычным видам деятельности. ....	29
6.2. Информация о прочих доходах .....	29
6.3. Информация о прочих расходах .....	29
6.4. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора.....	30
6.5. Налог на прибыль .....	31
7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу.....	32
7.1. Нематериальные активы .....	32
7.2. Капитальные вложения .....	32
7.3. Основные средства .....	32
7.4. Инвестиционная недвижимость .....	33
7.5. Долгосрочные активы к продаже .....	33
7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность .....	33
Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность отсутствуют. ....	33
7.7. Финансовые активы .....	33
7.8. Прочие внеоборотные активы .....	33
7.9. Запасы. ....	33
7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты. ....	33
7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка. ....	34
7.12. Прочие оборотные активы .....	34
7.13. Кредиторская задолженность. ....	34
7.14. Задолженность по кредитам и займам.....	34
7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств. ....	35
7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	37
7.17. Распределение прибыли между участниками.....	37
7.18. Обеспечения обязательств и платежей выданные. ....	37
7.19. Обеспечения обязательств и платежей полученные. ....	37
7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды. ....	38
8. События после отчетной даты.....	38
9. Урегулирование судебных разбирательств.....	38
10. Изменения в условных обязательствах и условных активах .....	38
11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов .....	38
12. Информация по оценочным значениям.....	39
14. Информация по прекращаемой деятельности .....	39
15. Государственная помощь.....	39

## 1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### 1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОТАР», сокращенное наименование ООО "СЗ «КОТАР"

Место нахождения: 140011, Московская обл, Люберцы г, Новорязанское ш, дом 7, помещение 11

Дата регистрации: 01.11.2005

Государственный регистрационный номер: 1055013038706

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

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.

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

Генеральный директор:

С 11.08.2022 по 07.11.2024 Тиньгаев Алексей Валерьевич

С 08.11.2024 по настоящее время Гавриков Лев Дмитриевич

Совет директоров: не предусмотрено уставом

Ревизионная комиссия: не создавалась

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

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

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

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

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

## 1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 20 000 руб. (Двадцать тысяч рублей).

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. основным владельцем Общества является ООО «ОПТИМА ИНВЕСТ» ИНН-5027237905, доля владения – 100 %

## 1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

## 1.4. Филиалы и представительства

Отсутствуют

## 1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО «СЗ «КОТАР» является строительство зданий и сооружений.

В отчетном году осуществлялись функции заказчика-застройщика и иная деятельность, отвечающая целям Общества и не противоречащая законодательству.

## 1.6. Лицензии и допуски, членство в СРО.

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

## 1.7. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2024г: 6 человека.

Среднегодовая численность работающих за 2023г: 3 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2024г.): 6 человека.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2023г.): 4 человека.

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

### 2.1. Информация о бенефициарных владельцах<sup>1</sup> Организации.

Бенефициарным владельцем на 31.12.24 и 31.12.23 г., который прямо или косвенно (через третьих лиц) контролируют более 25% уставного капитала ООО «СЗ «КОТАР» является Комиссаренко Любовь Петровна которая является учредителем ООО "ОПТИМА ИНВЕСТ".; Контролируемая доля в уставном капитале, 99,99%.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 г.

№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

<sup>1</sup> Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом - юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ст. 3 Закона N 115-ФЗ). В отличие от Закона N 115-ФЗ Налоговый кодекс употребляет термин "взаимозависимые лица".

1	ООО «ОПТИМА ИНВЕСТ»	Лицо владеет 100% доли в организации	лицо контролирует и оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Комиссаренко Любовь Петровна	Лицо владеет 99,99% доли в УК организации единственного участника Общества	лицо контролирует и оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Тиньгаев Алексей Валерьевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

№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	ООО «ОПТИМА ИНВЕСТ»	Лицо владеет 100% доли в организации	лицо контролирует и оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Комиссаренко Любовь Петровна	Лицо владеет 99,99% доли в УК организации единственного участника Общества	лицо контролирует и оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Тиньгаев Алексей Валерьевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	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 общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

### 2.3. Операции со связанными сторонами

#### 2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода Связанная сторона «ОПТИМА ИНВЕСТ»

За 2024 год

Тыс.руб.

2023	Остаток по операциям на начало периода	Начислено	Выплачено	Остаток по операциям на конец периода
Дивиденды	56 034	41 317	97 351	0
Займ	64 258,80	-	-	64 258,80
% по займу	5 627	5 462	-	11 089

За 2023 год

Тыс.руб.

2023	Остаток по операциям на начало периода	Начислено	Выплачено	Остаток по операциям на конец периода
Дивиденды	7 034	857 650	808 650	56 034
Займ	64 258,80	-	-	64 258,80
% по займу	165	5 462	-	5 627

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2024г. (2023г). Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

### 2.3.2. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс.руб.

Номер строки	Наименование	2024	2023
1	Краткосрочные вознаграждения	949	952
2	Страховые взносы	269	194
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	11	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	<b>Итого</b>	<b>1 229</b>	1 146

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

### 2.3.3. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

По состоянию на 31 декабря 2024 г.

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
---	---	--------------------------------

4322 «на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)»	97 351	ООО «ОПТИМА ИНВЕСТ»
--	--------	---------------------

По состоянию на 31 декабря 2023 г.

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
4223 «В связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	20 000	ООО "СЗ"КУСКОВО ПАРК"
4223 «В связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	70 000	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАЙ"
4322 «на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)»	808 650	ООО «ОПТИМА ИНВЕСТ»

### 3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации 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 ООО «Специализированный застройщик «Котар» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Ниже представлена оценка руководства относительно событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности:

Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2024г- (2 644 222) тыс. руб. 2023 г- (1 041 502) тыс. руб. Данные факторы связаны со спецификой основного вида деятельности Общества	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 поиск новых покупателей и рынков сбыта.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность
Выданные обеспечения обязательств составляют 4 784 432 тыс. руб. превышают валюту баланса на 31.12.2023 г. Данные факторы связаны со спецификой основного вида деятельности Общества	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 поиск новых покупателей и рынков сбыта.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

В 2024 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.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

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

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

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

### 3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

*Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса*

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

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

### **3.3. Оценка справедливой стоимости**

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

### **3.4. Капитальные вложения**

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

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

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

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

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

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

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

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный стоимостью более 100 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);

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

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

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

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

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

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

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

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

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 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 6/2020 - 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 капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 100 000 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
инвестиционная недвижимость(кроме земли)	31-40
здания	31-40
сооружения	2-40
машины и оборудование (кроме офисного)	6-9

офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь	2-5
земельные участки	Не амортизируются
другие виды основных средств	2-8

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

Не подлежат амортизации:

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

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

*Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020*

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

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

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

### **3.6. Инвестиционная недвижимость**

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

### **3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.**

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

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

*Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02*

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

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

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

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

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

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на

имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

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

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

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

### **3.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

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

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

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

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

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

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

изменения условий договора аренды;

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

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

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

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

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

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в 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).

### **3.9. 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.

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022года не применяется ФСБУ 25/2018.

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.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
  - б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
  - в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
  - г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
  - д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
  - е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
  - ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.
- У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

### **3.10 Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов (далее – НМА), начиная с 2024 года, ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

#### ***Переходные положения***

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" (применительно к капвложениям в НМА) перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

#### ***Квалификация объектов в составе НМА***

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

*(Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022)*

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

*(Основание: п. 9 ФСБУ 14/2022)*

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;

- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения;
- лицензии и разрешения;
- и др.

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

На основании установленного срока полезного использования объекты НМА включаются в следующие группы амортизации.

Группа амортизации	Срок полезного использования объекта
1	От 1 до 2-х лет
2	Свыше 2-х до 3-х лет
3	Свыше 3-х до 5-ти лет
4	Свыше 5-ти до 7-ми лет
5	Свыше 7-ми до 10-ти лет
6	Свыше 10-ти до 15-ти лет
7	Свыше 15-ти до 20-ти лет
8	Свыше 20-ти до 25-ти лет
9	Свыше 25-ти до 30-ти лет
10	Свыше 30-ти лет

Капитальные вложения в нематериальные активы оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения:
  - процентов, связанных с капвложениями;
  - оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в НМА, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пн. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 13 ФСБУ 14/2022)

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

### **Переоценка и обесценение НМА**

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022)

Проверка НМА на обесценение не производится.

(Основание: п. п. 3, 43 ФСБУ 14/2022)

Проверка капитальных вложений в НМА на обесценение не производится.

(Основание: пн. "а" п. 4, п. 17 ФСБУ 26/2020)

### **Амортизация НМА**

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

(Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022)

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

(Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022)

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10 % от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

*(Основание: п. 42 ФСБУ 14/2022)*

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

*(Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022)*

### **3.11 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*).

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

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

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

#### ***Оценка незавершенного производства***

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

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

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

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

#### ***Классификация затрат на прямые и косвенные***

Прямые:

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

г) амортизация;

Косвенные:

д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

### ***Транспортно-заготовительные расходы***

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

#### ***Списание запасов***

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

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

### **3.12 Учет товаров**

#### ***Учет полученных товаров в розничной торговле***

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

#### ***Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров***

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

#### ***Списание товаров***

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

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

### **3.13. Учет готовой продукции**

#### ***Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция***

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

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

#### ***Списание готовой продукции***

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

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

### **3.14. Учет спецодежды и спецоборудования.**

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

Затраты на приобретение спецодежды и спецоборудования сроком службы более 12 месяцев,

но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

### **3.15. Учет финансовых вложений**

#### ***Единица учета финансовых вложений***

Единицей учета финансовых вложений является партия.

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

#### ***Стоимость финансовых вложений***

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

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

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

#### ***Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость***

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

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

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

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

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

#### ***Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам***

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

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

#### ***Списание финансовых вложений***

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

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

### **3.16 Учет кредитов и займов**

#### ***Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств***

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

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

#### ***Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям***

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

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

#### ***Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям***

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

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

### 3.17 Резервы

#### **Резервы под обесценение запасов**

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

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

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

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

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

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

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

#### **Резерв сомнительных долгов**

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.

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

Резервирование производится в размере 100% по следующим основаниям:

- при наличии просрочки исполнения обязательства по договору более 90 дней,
- при возбуждении процедуры банкротства в отношении должника.

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

#### **Резервы предстоящих расходов**

Создается резерв предстоящих расходов.

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

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

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

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

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 5 процентов.

В зависимости от наличия обстоятельств резервы под обесценение финансовых вложений создаются в следующих размерах.

	Долговые инструменты.	Долговые инструменты.	Долевые инструменты.
--	-----------------------	-----------------------	----------------------

	Нарушение должником сроков исполнения обязательства	Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	
Просрочка больше 90 календарных дней	100%	100%	неприменимо
Чистые активы (ЧА), приходящиеся на долю владения Организации, отрицательные или менее балансовой стоимости финансового вложения по данным последней выпущенной бухгалтерской (финансовой) отчетности	x	x	На разницу между балансовой стоимостью финансового вложения и долей чистых активов, принадлежащих Организации. При отрицательных ЧА-100%
Возбуждение процедуры банкротства в отношении должника	x	x	100%

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

### 3.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков:

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

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

### 3.19 Учет доходов

#### *Классификация доходов*

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

- Продажа объектов недвижимости;

В период, когда организация НЕ использует счета ЭСКРОУ, могут включить следующие виды деятельности:

- Управление недвижимостью:
  - Предоставление недвижимости в аренду (в объектах, строительство которых осуществляла Организация, и по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию);

- Обслуживание объектов недвижимости (в объектах, строительство которых осуществляла Организация, и по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию).

В период, когда Организация, использует счета ЭСКРОУ, осуществляет следующие виды деятельности:

- Прочие работы и услуги:
  - возмещение расходов по электро и теплоэнергии;
- Управление недвижимостью и имуществом:
  - Предоставление недвижимости в аренду;
  - Предоставление в аренду автотранспорта, строительных машин и механизмов;
  - Предоставление в аренду прочего имущества;
  - Обслуживание объектов недвижимости.

*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 мере готовности работы, услуги, продукции.

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

### **3.20 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***

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

#### ***Порядок признания управленческих и коммерческих расходов***

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

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

#### ***Учет расходов на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы***

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

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

### **3.21 Учет расчетов по налогу на прибыль**

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

*(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)*

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

*(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)*

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

### **3.22 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

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

### **3.23 Инвентаризация активов и обязательств**

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

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

## **4. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской(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 2024 года	101,6797	106,1028
с 31 декабря 2023 года	89.6883	99.1919

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

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

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

Наименование	Показатель за 2024 г.	Показатель за 2023 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Оказание услуг	0	0		-100
Реализация ДКП	557 422	206 258	351 164	170
Реализация ДДУ	83 005	4 398 729	-4 315 727	-98,11
<b>Итого</b>	<b>640 427</b>	<b>4 604 987</b>	<b>-3 964 560</b>	<b>86,1</b>

### 6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны:  
тысяч рублей

Наименование	2024год	2023год
Штрафы пени к уплате получению	5 116	1 003
Прочие доходы расходы	152	536
Компенсация затрат по электроэнергии/мусору	428	650
Компенсация затрат за изъятие имущества		2 287
Доход по опциону		5 670
Удержание гарантийного депозита		1 195
Субаренда зем участка	1732	3 960
Доходы от реализации права требования		143 393
Оприходование имущества		7 037
<b>Итого</b>	<b>7 428</b>	<b>165 730</b>

### 6.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:  
тысяч рублей

Наименование расходов	2024 год	2023год
Штрафы /неустойки	24 690	214
Прочие расходы	7 113	12 744
Коммунальные услуги до момента передачи собственникам	862	2 552
Компенсация затрат по электроэнергии	602	674
Услуги банка	143	191
НДС на прочие расходы, при безвозмездной передаче, списание	260	12 214
Расходы от реализации права требования		129 352
Расходы на строительство после расчёта с/с	17 497	28 154

Наименование расходов	2024 год	2023год
Списание дебиторской задолженности	242	5 685
Расходы на устранение недостатков объектов по ДДУ	30 279	4 704
Безвозмездная финансовая помощь	5 000	18 179
Судебные расходы	13 230	403
Выбытие предмета аренды	1 043	
Списание НДС старше 3х лет	612	
<b>Итого</b>	<b>101 573</b>	<b>215 066</b>

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации 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.

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

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

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 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024г.	Основные средства 2023 г.	Инвестиционная недвижимость 2023г.
Остаток ППА на 1 января	-	1 652	-	2 775
Амортизационные отчисления за период	-	399	-	1 123
Корректировки, связанные с пересчетом	-	902	-	-
Списание	-	-	-	-
Остаток ППА на 31 декабря	-	351	-	1 652

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

тыс. руб.	Номиналь ная ставка процента (интервал процентны х ставок)	Год погашени я	Балансовая стоимость Долгосрочны е на 31.12.24	Балансовая стоимость Краткосрочны е на 31.12.24	Балансовая стоимость Долгосрочны е на 31.12.23	Балансовая стоимость Краткосрочны е на 31.12.23
Обязательства по долгосрочной аренде	10	2 025	2 567	1 681	2 639	1 728

Обязательства по долгосрочной аренде (в бухгалтерском балансе отражены по строкам «Прочие обязательства» (долгосрочные и краткосрочные).

Тыс.руб.	2024 г.	2023 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	4 367	5 308
Процентный расход	76	253
НДС по арендным обязательствам	859	917
Задолженность по оплате	447	269
Корректировки, связанные с выбытием и добавлением объектов аренды	369	39
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	4 248	4 367

Расходы по краткосрочным договорам аренды, которые не признаны долгосрочной арендой в соответствии с ФСБУ 25/2018 отсутствуют.

Будущие арендные платежи, относящиеся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев отсутствуют.

## 6.5. Налог на прибыль

**Применяемые налоговые ставки: 20%**

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

Тыс.руб.

		за 2024г.	за 2023г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	15 532	1 037 795
2	<b>Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по базовой ставке (строка 1*20%)</b>	3 106	-207 559
3	<b>Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):</b>	-9 413	-7 207
4	20% от доходов, не принимаемые к налогообложению	9 413	7 207
5	20% от расходов, не принимаемые к налогообложению		
6	<b>Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)</b>	-605	43 797

7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	11 260	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		-
9	Прочее		-
10	<b>Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)</b>	<b>-654</b>	<b>-258 563</b>

### Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс.руб.

	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
	Основные средства	8	2	6
	Издержки обращения	1	1	0
	Налоговый убыток, переносимый на будущее, расходы будущих периодов	24 759	17 586	7 173
	Арендные обязательства	107	-265	372
	Кредиторская задолженность	0	-5 313	5 313
	Оценочные обязательства и резервы	75 086	15 057	60 029
	Прочие внеоборотные активы	35	11	24
	<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)</b>	<b>99 996</b>	<b>27 079</b>	<b>72 917</b>
	Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/24	Отражено в ОФР	на 31/12/23
	Основные средства	179	-258	437
	Оценочные обязательства и резервы	0	-1	1
	Внеоборотные активы	36 479	33 721	1 672
	Проценты по обязательствам	19	-32	51
	Дебиторская задолженность	406	121	285
	Готовая продукция	6 607	-6 958	13 565
	Кредиторская задолженность	4	4	0
	Издержки обращения	1	1	0
	<b>Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)</b>	<b>43 694</b>	<b>27 684</b>	<b>16 011</b>

Влияние пересчета ОНА (ОНО) в связи с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25% на 31.1.2024 г. составило 11 260 тыс. руб.

## 7.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

### 7.1. Нематериальные активы

Состав 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. Капитальные вложения

Капитальные вложения отсутствуют.

### 7.3. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснении 2.

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

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

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.

#### **7.4. Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость отсутствует.

#### **7.5. Долгосрочные активы к продаже**

В составе активов учтены объекты:  
тысяч рублей

Наименование	31/12/2024 г.	31/12/2023 г.
Готовая продукция	238 376	631 644

Обесценение не установлено.

#### **7.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность**

Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность отсутствуют.

#### **7.7. Финансовые активы**

Состав приведен в Пояснении 3.

Обесценение не установлено.

#### **7.8. Прочие внеоборотные активы**

Прочих внеоборотных активов на 31.12.24 и 31.12.23 не было

#### **7.9. Запасы.**

Состав приведен в Пояснении 4.

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.24г.- 227 702 тыс. руб. (на 31.12.23г.- 390 569 тыс. руб.).

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

#### **7.10. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.**

Состав приведен в Пояснении 5.

Сомнительной дебиторской задолженности не установлено

#### 7.11. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка отсутствует.

#### 7.12. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы»  
Тыс.руб.

Наименование	31.12.24	31.12.23
Расходы будущих периодов	300	451
Итого	300	451

#### 7.13. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.

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

#### 7.14. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/24

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО СБЕРБАНК	3 337 435	16.11.2025	-	67 926	-
ПАО СБЕРБАНК	533 179	17.04.2027	-	3 506	-
ООО «ВЕСТА-СФ ЛЮБЕРЦЫ»	154 559	31.05.2026	-	188 741	-
Итого	4 025 173	-	-	260 173	-

Долгосрочные кредиты и займы на 31/12/23

Тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ПАО СБЕРБАНК	1 093 887	16.11.2025	-	2 965	ПАО СБЕРБАНК
ООО «ВЕСТА-СФ ЛЮБЕРЦЫ»	154 559	31.05.2026	-	175 604	ООО «ВЕСТА-СФ ЛЮБЕРЦЫ»
Итого	1 248 446	-	-	178 569	

Краткосрочные кредиты и займы по состоянию на 31.12.24 и 31.12.23 г. отсутствуют

### 7.15. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением оплаты от соинвесторов, а также направленные Обществом на оплату по инвестиционным контрактам, в том числе на вознаграждение заказчика, показываются в отчете с НДС. Так как по операциям,

связанным с реализацией по договорам со инвестирования, НДС начисляется по ставке 20/120 от финансового результата сделки (прибыли), то на момент получения денег от соинвесторов Общество не может определить финансовый результат и, соответственно, исчислить сумму налога. НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату по инвестиционным контрактам, в т.ч. инвестиционных взносов и вознаграждения заказчика, в большей части включается в стоимость недвижимости. Сумма НДС, которая направляется к возмещению из бюджета - незначительна и на момент оплаты Общество также не может ее определить.

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

В 2024г. (2023г) 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 2024 год	Сумма за 2023 год
Возврат от поставщика	114 078	10 977
Плата за суб аренду земли, компенсацию э/э, подключение	3 913	0
Поступление по соглашению сторон, решению суда	1 407	603
Ошибочный платеж	-	10 454
Компенсация за изъятие земли	-	2 287
<b>Итого</b>	<b>119 398</b>	<b>24 321</b>

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Прочие платежи (оплата по исполнительным листам дольщикам)		13 787
НДС	391 800	268 903
Госпошлины		3 787
Возврат ошибочно перечисленных ден. средств	313	13 664
Услуги банка	37	181
Безвозмездная финансовая помощь	5 000	28 179
Финансирование по инвест контракту		
Выкуп земли		
Налоги		
Взносы СРО и страхование СМР		
Неустойки, судебные экспертизы	92 214	
<b>Итого</b>	<b>489 364</b>	<b>328 501</b>

Расшифровка строки 4319 "Прочие поступления"  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год
Опционная премия	-	5 670
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>5 670</b>

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи"  
тысяч рублей

Показатель	Сумма за 2024 год	Сумма за 2023 год

Плата по хеджирующей сделке	47 036	
<b>Итого</b>	<b>47 036</b>	<b>0</b>

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»  
Тыс.руб.

Показатель	31.12.24	31.12.23
Остаток денежных средств 31.12	4 252	12 538
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до востребования и сроком до 3-х месяцев)	171 000	175 000
<b>Итого</b>	<b>175 252</b>	<b>187 538</b>

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

#### 7.16. Уставный, добавочный и резервный капитал

тысяч рублей

Показатель	31/12/2024 г	31/12/2023 г.
Уставный капитал	20	20
Добавочный капитал	0	0
Резервный капитал	0	0

Уставный капитал оплачен полностью.

#### 7.17 Распределение прибыли между участниками

тысяч рублей

Показатель	2024 г	2023 г
Распределение прибыли между участниками	41 317	857 650

#### 7.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

К выданным обязательствам в 2024 и 2023 году относятся залоги имущества по договорам:

Договор залога имущества № ДЗИП-01-380В006ЗМ на сумму 4 653 345 тыс. руб.

ДУК-01-380В006ЗМ на сумму 20 тыс. руб.

И-01-380В006ЗМ на сумму 115 910 тыс. руб.

Соглашение о компенсации потерь с ПАО МОЭСК на сумму 15 157 тыс. руб.

#### 7.19. 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 31.12.24	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.23
Видный Берег 2	4 519 074	2 021 403
<b>Итого</b>	<b>4 519 074</b>	<b>2 021 403</b>

#### 7.20. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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

#### 8. События после отчетной даты

После отчетной даты распределение прибыли между участниками за 2024г. не производилось.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

#### 9. Урегулирование судебных разбирательств

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

На 31/12/24 в производстве судов находятся дела, по которым Организация выступает в качестве ответчика, а именно:

Наименование истца, номер судебного дела	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Примечание
ООО "Редком", А41-80821/2024	Взыскание денежных средств	21 710 331, 10	Апелляция
АДМИНИСТРАЦИИ ЛЕНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, №А41-90790/2024	Обязание исполнить инвестиционный контракт		АСМО
<b>Итого:</b>	-	-	-

#### 10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

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

#### 11. Информация 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 (финансовой) 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 2024 году не выявлены.

## **12. Информация по оценочным значениям**

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

По состоянию на 31/12/24 г резерв предстоящих расходов составляет – 300 143 тыс. руб.

По состоянию на 31/12/23 г. на сумму 300 143 тысяч рублей был создан резерв предстоящих расходов.

Обязательства по отпускам отражены в учете на 31/12/24 г. на сумму 199 тысяч рублей. (на 31/12/23 г. на сумму 137 тысяч рублей).

Оценочные резервы по запасам и по финансовым вложениям на 31.12.24 и на 31.12.23 гг. не создавались в виду отсутствия признаков обесценения.

## **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. Государственная помощь**

Организация в 2024г. (2023г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор _____	Гавриков Л.Д.
Главный бухгалтер _____	Радушева Е.В.
31.01.2025	

МП