



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО СЗ «Паритет» за 2022 год**

127473, г. Москва, ул. Селезневская, д.32, офис 308, 3 этаж, кабинет I, ч. 13
+7 (499) 110-01-67
info@interconaudit.ru
www.interconaudit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО СЗ «Паритет»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет», далее по тексту - Общество состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), применяемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество не проводило аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год. Аудитор получил достаточные надлежащие аудиторские доказательства того, что остатки по счетам бухгалтерского учета на начало отчетного периода не содержат искажений, которые могут существенно повлиять на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность текущего отчетного периода.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения

существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита

Долгачева Татьяна Юрьевна

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000166
ОПНЗ 22006118237)

Директор ООО «Аудиторская
фирма «ИНТЕРКОН»



Смагина Наталья Владимировна

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000146
ОПНЗ 22006097752)

МП

«30» марта 2023 г.

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Паритет»
ОГРН: 1177746323622

Место нахождения: 127015, Москва г, ул. Большая
Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1.

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»
ОГРН: 1027700313464

Место нахождения: 127473, г. Москва, ул.
Селезневская, д.32, этаж 3, кабинет 1, часть 13

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» ОПНЗ 12006074351

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"	по ОКПО	13145154
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705093145
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 127015, Москва г, Большая Новодмитровская ул, д. № 23, стр. 2, этаж 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "ИНТЕРКОН"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7707124860
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700313464

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Нематериальные активы	1110	8 133	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	8 133	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	513 927	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1 770	-	-
	Право пользования активом	11502	512 157	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	246 819	7 213	6 454
4.4	Прочие внеоборотные активы	1190	-	31 339	5 861
	Итого по разделу I	1100	768 878	38 552	12 315
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.5	Запасы	1210	524 347	-	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Капитальное строительство	12102	524 347	-	-
4.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	46 282	3 857	278
	в том числе:				
	НДС при строительстве ОС	12201	46 282	3 202	-
4.7	Дебиторская задолженность	1230	4 170 179	115 391	15 071

	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	229 587	115 391	1 604
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	50 404	-	13 468
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12303	754	-	-
	Выданные беспроцентные займы	12304	3 889 434	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	-	-
4.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 521 207	3 463	1 340
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	70	3 463	1 340
	Аккредитивы	12502	8 521 137	-	-
4.9	Прочие оборотные активы	1260	1 261	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	1 261	-	-
	Итого по разделу II	1200	13 263 274	122 710	16 689
	БАЛАНС	1600	14 032 152	161 262	29 004

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.10	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	63 298	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(205 743)	(40 102)	(30 472)
	Итого по разделу III	1300	(142 435)	(40 092)	(30 462)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.11	Заемные средства	1410	4 609 700	197 853	58 791
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 434 711	-	-
	Долгосрочные займы	14102	62 614	188 590	53 650
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	109 238	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	3 137	9 263	5 141
4.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	198 495	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.13	Прочие обязательства	1450	9 069 684	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочная задолженность на пополнение аккредитива	14501	8 521 137	-	-
	Долгосрочная кредиторская задолженность	14502	548 547	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 877 879	197 853	58 791
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.14	Заемные средства	1510	228 019	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	221 245	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	6 775	-	-
4.15	Кредиторская задолженность	1520	68 203	3 502	675
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 618	425	675
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	72	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	55 585	3 005	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.16	Оценочные обязательства	1540	485	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	296 707	3 502	675
	БАЛАНС	1700	14 032 152	161 262	29 004

Руководитель



Щербакова Марина
Викторовна
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2022
О	13145154		
Н	9705093145		
О	71.12.2		
2			
С	12300	16	
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.17	Выручка	2110	754	-
4.17	Себестоимость продаж	2120	(517)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	237	-
4.18	Коммерческие расходы	2210	(70 877)	-
	в том числе:			
			-	-
4.19	Управленческие расходы	2220	(7 086)	(3 353)
	в том числе:			
			-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(77 726)	(3 353)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(65 102)	(6 717)
4.20	Прочие доходы	2340	1	-
4.21	Прочие расходы	2350	(63 608)	(319)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(206 435)	(10 389)
	Налог на прибыль	2410	41 111	759
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	41 111	759
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(165 324)	(9 630)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(165 324)	(9 630)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды			
0710004			
31	12	2022	
13145154			
9705093145			
71.12.2			
12300	16		384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10				(30 472)	(30 462)
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X			X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	X	
реорганизация юридического лица	3216				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(9 630)	(9 630)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(9 630)	(9 630)
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226				X		
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(40 102)	(40 092)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	63 298	-	-	63 298
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	3317	-	-	63 298	-	-	63 298
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(165 641)	(165 641)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(165 325)	(165 325)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Приминение ФСБУ 25/2018	3328	-	-	-	-	(316)	(316)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	63 298	-	(205 743)	(142 435)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(142 435)	(40 092)	(30 462)



Руководитель **Щербакова Марина Викторовна** (подпись)
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРИТЕТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
13145154		
9705093145		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	285
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	285
Платежи - всего	4120	(125 040)	(135 401)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(98 146)	(111 766)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 765)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 609)	(1 891)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(6 520)	(21 744)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(125 040)	(135 116)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 446 631)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(557 197)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 889 434)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 446 631)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	13 142 598	143 140
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 399 300	143 140
денежных вкладов собственников (участников)	4312	63 298	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	8 680 000	-
Платежи - всего	4320	(53 184)	(5 900)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(53 184)	(5 900)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 089 414	137 240
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	8 517 743	2 124
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 463	1 340
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 521 206	3 464
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2022 ГОД**

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет», за 2022 год составлены на основании действующего законодательства согласно РСБУ и учетной политики Общества.

Пояснения являются формой отчетности, предназначенной для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – Отчетность). Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчётности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производятся по состоянию на 31 декабря отражаемого года, если иное не указано в примечаниях к показателям (данным).

Для сопоставимости с показателями Отчетности данные, указанные в Пояснениях, отражены в тысячах рублях, если иное не указано в примечаниях к раскрываемым показателям.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Регистрационные сведения Общества

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» (далее именуемое – «Общество», «организация»).

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО СЗ «Паритет»

Решением единственного участника Общества от 14 февраля 2022 г. утверждено изменение фирменного наименования.

Место нахождения Общества:

127015, Москва г, ул Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1.

Сведения о регистрации Общества: Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «31» марта 2017 года № 1177746323622, выданный Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1177746323622.

ИНН 9705093145 КПП 771501001.

2.2. Устав Общества

Устав Общества в действующей редакции утвержден Решением Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» «14» февраля 2022 года, зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по Московской области «24» февраля 2022 года за государственным регистрационным номером 2227701594525.

2.3. Участники Общества

Полное наименование учредителя (участника)	Номинальная стоимость в уставном капитале (в рублях)	Размер доли (в процентах)	Дата и основания приобретения доли
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва», ОГРН 1177746675963 ИНН 9705102400 Дата регистрации: 07.07.2017 г. Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №46 по г. Москве Адрес: 127015, город Москва, ул. Большая Новодмитровская, д.23, стр. 2, эт 5, пом. I, ком. 21 Управляющая организация: ООО "РКС Девелопмент"	8 500,00	85%	Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №21 от 27.01.2022 г. (Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №27 от 07.04.2022 г., Протокол заседания участников ООО «РКС-Москва» №32 от 24.08.2022 г.)
Общество с ограниченной ответственностью «Сбербанк Инвестиции» ОГРН 1105032007761 ИНН 5032229441 Дата регистрации: 26.12.2016 г. Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №23 по Московской области Адрес: 143007, Московская область, город Одинцово, ул. Молодежная, д. 46 Генеральный директор: Малыгин Евгений Михайлович	1 500,00	15%	ДКП доли в уставном капитале от 26.05.2022 г. ДКП доли в уставном капитале от 26.08.2022 г.

Размер уставного капитала на момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности на «31» декабря 2022 года 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплачен полностью.

Доля в уставном капитале Общества, принадлежащая ООО «РКС-Москва», находится в залоге по договору № 77/710-Н/77-2022-6-2113 от 08.09.2022 г. – залогодержатель ПАО «Сбербанк России»

Бенефициарный владелец: Щербакова Марина Викторовна. Доля косвенного владения 82,05%.

2.4. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Компания является заказчиком, застройщиком. Вид осуществляемой деятельности – строительство жилых многоэтажных домов, который предполагает длительный технологический цикл. Общество создано для строительства и реализации построенного им жилья и коммерческих помещений (жилого комплекса) по договорам долевого участия, договорам купли-продажи. Строительство ведется подрядным способом.

2.5. Структура органов управления и контроля Общества (по Уставу Общества)

Органами управления Общества являются:

- ✓ Общее собрание участников Общества;
 - ✓ Генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган Общества).
- Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Решением Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Паритет» «14» февраля 2022 года принято решение досрочно прекратить полномочия управляющей организации Общества - Общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ГРУППА АБСОЛЮТ». Генеральным директором назначена – Щербакова Марина Викторовна.

2.6. Обособленные подразделения.

Обособленных подразделений Общество не имеет.

2.7. Связанные стороны

Организация в пояснении к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)".

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность Общества или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество.

Список связанных сторон ежегодно представляется главным бухгалтером и утверждается руководителем организации.

Руководство Общества (члены его коллегиального исполнительного органа или же лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества):

- Генеральный директор Щербакова Марина Викторовна

В течении 2022 года осуществлялись выплаты, как управленческому персоналу.

Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Общества:

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва»	Прямое владение	Учредитель, доля участия в уставном капитале - 85 %. • «04» февраля 2022 года подписано Соглашение об уступке долга в договоре займа от 09.02.2021 г. Сумма основного долга – 166 517 532,72 рубля. Срок возврата – не позднее 31 декабря 2022 года., ставка – 4,5%. Сумма

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
		текущей задолженности 173 292 287,09 руб., в т.ч. проценты - 6 774 754,37 руб. Задолженность по с большой долей вероятности нельзя отнести к просроченной. В связи с тем, что «26» августа 2022 г. между Обществом, ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» подписано Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения требований к ПАО Сбербанк, согласно которому задолженность Общества к ООО «РКС-Москва» признается младшей по отношению к задолженности Общества к ПАО Сбербанк и подлежит погашению после исполнения обязательств по Договоры на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от «19» августа 2022 г. • «04» февраля 2022 года подписано Соглашение об уступке долга в договоре займа №02-10-2018 от 02.10.2018 г. Сумма основного долга – 47 000 000,00 рубля. Срок возврата – не позднее 02 октября 2023 г., ставка – 5,5%. Сумма текущей задолженности 49 337 123,30 руб., в т.ч. проценты – 2 337 123,30 руб. • «04» февраля 2022 года подписано Соглашение об уступке долга в договоре денежного займа №2021-02/01 от 19.02.2021 г. Сумма основного долга – 54 727 145,82 рубля. Срок возврата – не позднее 31 декабря 2022 года. Сумма текущей задолженности 54 727 145,82 руб., в т.ч. проценты – 0,00 руб. Задолженность по с большой долей вероятности нельзя отнести к просроченной. В связи с тем, что «26» августа 2022 г. между Обществом, ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» подписано Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения требований к ПАО Сбербанк, согласно которому задолженность Общества к ООО «РКС-Москва» признается младшей по отношению к задолженности Общества к ПАО Сбербанк и подлежит погашению после исполнения обязательств по Договоры на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от «19» августа 2022 г. • 09 марта 2022 г. подписан договор займа №011-22 о предоставлении займа в размере 20 000 000,00 (ДС №1 от 20.04.2022 г., ДС №2 от 04.10.2022 г.), срок возврата – не позднее 09 марта

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
		2025 г., ставка – 15%. Сумма текущей задолженности 16 414 178,31 руб., в т.ч. проценты - 799 656,57 руб. 02 сентября 2022 г. подписан договор беспроцентного займа №013 о предоставлении займа в размере 3 889 434 170,00 рублей, срок возврата – не позднее 31 августа 2032 г. Сумма текущей задолженности 3 889 434 170,00 руб., в т.ч. проценты – 0,00 руб. 01 марта 2022 г. заключен договор №007-22 на комплексное управление проектом (технический заказчик). - Распорядительные письма на оплату счетов, выставленных в адрес ООО СЗ «Паритет», в связи с отсутствием финансирования на общую сумму 20 452 443,84 рублей. 05.12.2022 г. подписан договор купли-продажи, по условиям которого к Обществу переходят права на работы по разработке бренда "INSIDER/Инсайдер". Сумма текущей задолженности 4 800 000,00 руб.
Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент»	Косвенное владение	Участник Общества с ограниченной ответственностью «РКС-Москва», доля участия в уставном капитале - 99 %. Доля косвенного владения – 84,15 %. 01 мая 2022 г. заключен договор субаренды нежилого помещения № 023-22. Срок действия – до 15 августа 2022 г. Обороты за 2022 г. - 261 290,32 руб. Сумма текущей задолженности 36 290,32 руб. 16 августа 2022 г. заключен договор субаренды нежилого помещения. Срок действия – до 15 июля 2023 г. Обороты за 2022 г. - 377 419,36 руб. Сумма текущей задолженности 338 709,68 руб.
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Холдинг»	Косвенное владение	Участник Общества с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент», доля участия в уставном капитале - 97,1 %. Доля косвенного владения – 81,71 %. В течении 2022 года операции не осуществлялись
Щербакова Марина Викторовна	Бенефициарный владелец	В течении 2022 года проводились выплаты управленческому персоналу

Дивиденды в 2022 году не начислялись и не выплачивались

Ключевой управленческий персонал единоличный исполнительный орган Общества:
Генеральный директор Щербакова М.В.

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу организации в 2022 году, составило 120,44 тыс. руб., в том числе:

- 120,44 тыс. руб.- оплата труда

- 0,00 тыс. руб. – оплата ежегодного оплачиваемого отпуска

Начисленная на вознаграждение основного управленческого персонала сумма страховых взносов составила –36,13 тыс. руб.

Все выплаты обусловлены трудовым договором.

Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались

Операции с прочими связанными сторонами

- Общество с ограниченной ответственностью "РКС-Строй"

01 апреля 2022 г. заключен договор генерального строительного подряда № 017-22 с целью реализации проекта: «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Срок производства работ – до ноября 2025 г. Перечислено авансовых платежей - 182 063 112,87 руб., сумма подтвержденных услуг - 90 799 577,23 руб., задолженность по гарантийному удержанию (5%) - 1 625 202,76 руб., сумма дебиторской задолженности - 92 888 738,40 руб.

Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество:

- ООО "ЛЕГИС-2"
- ООО "Мичуринский"
- ООО СЗ "РКС-Тверь"
- ООО СЗ "РКС-Пенза"
- ООО «РКС-Югра»
- ООО "ТД РКС-Сочи"
- ООО «РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «РКС-Суханово»
- ООО СЗ «РКС-Нахабино»
- ООО СЗ «ОДЕОН»
- ООО «РКС-Нахабино»
- ООО «РКС-Астрахань»
- ООО «РКС-Краснодар»
- ООО «ТД РКС»

В течении 2022 г. операции с лицами, принадлежащими к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, не осуществлялись.

2.8. Информация о среднесписочной численности персонала

Среднесписочная численность персонала за период с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года – 5 человек.

2.9. Информация о составе Отчетности, раскрываемой в Пояснительной записке

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

- для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации;
- для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации.

Бухгалтерская отчетность формируется в сроки, установленные Законом РФ «О бухгалтерском учете» на основании данных учетной системы. В качестве форм бухгалтерской отчетности используются формы, утвержденные Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 года N 66н.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (участникам) общества.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежеквартально. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.10. Отражение отложенных налоговых активов и обязательств

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) развернуто.

2.11. Способ отражения в бухгалтерской отчетности прочих доходов и прочих расходов

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчет о финансовых результатах) развернуто.

2.12. Отражение информации по сегментам

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 отчетности информацию по сегментам.

2.13. Способ отражения в бухгалтерской отчетности затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи дольщикам по договорам участия в долевом строительстве, покупателям по договорам купли-продажи

Затраты на строительство, накопленные на счете 08.76 «Капитальное строительство», отражаются отдельной строкой Объекты капитального строительства в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) по строке 1210 «Запасы».

2.14. Определение величины текущего налога на прибыль.

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Для учета постоянных и временных разниц Организация использует типовые настройки программы «1С:Бухгалтерия 8.3». Выявленные постоянные разницы в оценке активов и обязательств отражаются при проведении первичных документов на забалансовом счете HE.04.

По выявленным отложенным активам и обязательствам строятся проводки:

- Дт 09 «Отложенные налоговые активы», Кт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» отражена сумма признанных отложенных налоговых активов;
- Дт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль», Кт 09 «Отложенные налоговые активы» отражена сумма погашенных отложенных налоговых активов;
- Дт 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль», Кт 77 «Отложенные налоговые обязательства» отражена сумма признанных отложенных налоговых обязательств;
- Дт 77 «Отложенные налоговые обязательства», Кт 99.02.0 «Расчет налога на прибыль» — отражена сумма погашенных отложенных налоговых обязательств.

Отложенный налог на прибыль (за отчетный период) определяется как сумма разниц между дебетовым и кредитовым оборотами по счету 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» за отчетный период.

Текущий налог на прибыль отражается проводкой:

- Дт 99.02.Т «Текущий налог на прибыль», Кт 68.04.1 «Расчеты с бюджетом» - отражена сумма налога на прибыль к уплате за отчетный период. Одновременно суммы налога распределяются по бюджетам различных уровней;

Счета 99.02.Т и 99.02.0 соответствуют показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в отчете о финансовых результатах в редакции Приказа № 61н:

- «Текущий налог на прибыль» - строка (2411);
- «Отложенный налог на прибыль» - строка (2412).

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.08 № 106н.

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия
1.	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ № 1 от «30» декабря 2021 г.	Начиная с 01.01.2022 года
2.	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ № 1 от «30» декабря 2021 г.	Начиная с 01.01.2022 года

Критерии существенности:

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

В целях применения ПБУ 22/2010 организация признает ошибку существенной, если она повлияла в целом на один или несколько показателей отчетности и превышает любое из значений, применяемых для нахождения уровня существенности, указанных в таблице ниже:

Наименование базового показателя	Форма отчетности	Характер соответствующей статьи	Значение уровня существенности (%)
1	2	3	4
Прибыль до налогообложения	Отчет о финансовых результатах	результатирующий	5
Выручка без НДС	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Общие затраты организации (себестоимость продаж +коммерческие расходы +управленческие расходы)	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Валюта баланса	Бухгалтерский баланс	оборотный	2
Собственный капитал (итог раздела 3 баланса)	Бухгалтерский баланс	результатирующий	10

Порядок исправления существенных ошибок, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. N 204н.

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

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

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее – фактические затраты).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат.

Капитальные вложения оцениваются на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом обесценения.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка капитальных вложений на обесценение проводится Организацией на конец года.

Капитальные вложения по их завершению признаются объектом основных средств.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются.

Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. N 204н.

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Такие активы будут учитываться в составе МПЗ.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости (фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление).

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и линейного способа начисления амортизации.

Основные средства, полученные в аренду, учитываются:

- на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- 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.

При этом одновременно должны выполняться следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.
- во всех остальных случаях (в том числе имущество, полученное в лизинг) - на счете 01.03 «Арендованное имущество» отражается право пользования активом

Право аренды принимается к учету в размере приведенной стоимости арендных платежей (без НДС), которая равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация может получить заем на сопоставимый срок. Амортизация права аренды начисляется ежемесячно на счет 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетами активов или расходов.

Объекты основных средств, находящиеся в залоге, учитываются на счете 01 «Основные средства» и на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в сумме, указанной в договоре залога.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Фактическая себестоимость запасов (далее МПЗ), кроме незавершенного производства и готовой продукции, включает в себя:

- ✓ суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы:
 - за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
 - с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления;

- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

Отпуск материалов в производство, себестоимость реализуемых материалов, а также оценка иного выбытия материалов производится по партиям учета каждого вида материала, определяемых по местам хранения материала. Последовательность списания партий определяется методом ФИФО.

С целью обеспечения контроля сохранности инвентаря его количество и стоимость в течение нормативного срока службы продолжают учитываться на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» в разрезе:

- Номенклатуры (материалов, переданных в эксплуатацию),
- Партий. Под партией понимается документ поступления материалов на склад,
- Работников организации, получивших инвентарь.

По завершению нормативного срока службы инвентарь списывается на основании акта на списание инвентаря и хозяйственных принадлежностей, при этом в учете производится запись по кредиту забалансового счета МЦ.04.

Доходы

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем (заказчиком) или пользователем активов Организации.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:

- Продажа объектов недвижимости по ДДУ;
- Продажа объектов недвижимости по ДКП;
- Управление недвижимостью и имуществом;
- Предоставление недвижимости в аренду/субаренду,
- Предоставление в аренду прочего имущества;
- Продажа ТМЦ;
- выручка от реализации оборудования и материалов,
- выручка от реализации товаров, приобретенных с целью продажи,
- Прочие работы и услуги.

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

В качестве проекта принимается стройка.

В бухгалтерском учете услуги строительства и последующей передачи объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве признается услугой с длительным циклом оказания. Выручка по таким договорам отражается «по мере готовности работы, услуги» в соответствии с п.13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п. 35 (с), 36 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Выручкой застройщика от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве для целей бухгалтерского учета признается цена договора участия в долевом строительстве.

Признание выручки застройщика осуществляется по мере строительной готовности по каждому отдельному типу недвижимости, строящемуся в рамках объекта строительства на каждую отчетную дату (квартал). На момент завершения строительства и формирования полной себестоимости строительства объекта производится итоговая корректировка выручки и себестоимости строительства.

Выручка от продажи (реализации) объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается на основании пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99

Сдача в аренду (субаренду) объектов недвижимости и иного имущества считаются основными видами деятельности организации вне зависимости от характеристик сдаваемого в аренду имущества и оказываемых услуг обслуживания. В рамках данного вида деятельности отражается:

- доходы от сдачи в аренду/субаренду объектов недвижимости (зданий, помещений, части помещений, парковочных мест, коммерческих площадей, кладовок);
- доходы от сдачи в аренду прочего имущества.

В состав прочих работ и услуг входят доходы:

- Возмещение расходов по электроэнергии,
- Возмещение расходов по теплоэнергии,
- Возмещение расходов водоснабжения,
- Возмещение расходов водоотведения,
- Возмещение расходов газоснабжения,
- Услуги бронирования объектов недвижимости,
- Возмещения прочих расходов

Расходы

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- ✓ расходы по обычным видам деятельности;
- ✓ прочие расходы.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Не признается расходами организации выбытие активов:

- ✓ в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (основных средств, незавершенного производства, нематериальных активов и т.п.);
- ✓ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, приобретение акций акционерных обществ и иных ценных бумаг не с целью перепродажи (продажи);
- ✓ по договорам комиссии, агентским и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и т.п.;
- ✓ в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в виде авансов, задатка в счет оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- ✓ в погашение кредита, займа, полученного организацией.

Расходы по виду деятельности «Строительство объектов» подлежат учету в разрезе следующей аналитики:

- ✓ проектов (строек)
 - разрешений на строительство (если получены разрешения на отдельные части проекта);
 - объектов строительства;
 - типов недвижимости (есть для затраты тип недвижимости определен)
- ✓ подразделений (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат на строительство объектов на счете 08.76 используются подразделения, соответствующие инициатору затрат;
- ✓ статей затрат.

Объекты строительства у застройщика по виду деятельности «Строительство объектов» группируются от проекта до объекта строительства и имеют следующую структуру:

- ✓ Стройка (проект)
 - Объект строительства:
 - Объект строительства (это конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, корпус, здание детского сада);

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

- ✓ **Разрешение на строительство.** Для каждого объекта должно быть определено разрешение на строительство, в которое входит объект.

В каждом объекте строительства должны быть определены типы недвижимости согласно технико-экономическим показателям проекта. Типы недвижимости могут быть определены как в составе одного объекта строительства, так и выделены в отдельно стоящие объекты.

Для целей накопления и распределения затрат по виду деятельности «Строительство объектов» можно выделить следующие группы затрат:

- Основные строительные-монтажные работы. Данные затраты могут накапливаться как прямо на тип недвижимости в объекте строительства, так и на объект строительства с дальнейшим их распределением до типа недвижимости.
- Общие строительные затраты
- Прочие затраты, формирующие себестоимость.

Определение суммы распределяемых ежеквартально затрат на счетах 08.76 и 19.76 осуществляется на основании прогнозной себестоимости за квадратный метр по каждому типу недвижимости в объекте строительства, определенной утвержденным Бюджетом строительства.

Определенные в Бюджете строительства расходы могут быть общими по проекту, общими по очереди строительства, также они могут быть распределенными на объекты строительства или на тип недвижимости.

Распределение прогнозных затрат на конец каждого квартала должно производиться до типа недвижимости в объекте строительства: квартир, коммерческих площадей, парковочных мест, апарт-отелей, кладовок и других типов в объекте недвижимости, также социальных объектов, парковочных мест, коммерческих площадей и других объектов отдельно стоящих.

Для расчета себестоимости по каждому типу недвижимости в объекте строительства в рамках полученного разрешения на строительство используются следующие показатели:

- ✓ Себестоимость за 1 кв. м ($CC_{кв.м}$) – сумма плановых затрат на строительство типа недвижимости в объекте строительства по проекту, приходящаяся на 1 квадратный метр приведенной полезной площади типа недвижимости (руб./кв.м). Значение состоит из затрат, прямо отнесенных на тип недвижимости и распределенных общих затрат.
- ✓ Площадь типа недвижимости в объекте строительства ($S_{общ}$) – площади каждого типа недвижимости в объекте строительства, согласно последней актуальной проектной декларации (кв. м).
- ✓ Проданные площади ($S_{прод}$) – объем площадей по каждому типу недвижимости в объекте строительства, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в периоде начисления выручки по мере готовности до отчетной даты (кв. м).
- ✓ Доля проданных площадей ($S\%$) – доля площадей, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, в общей приведенной площади в разрезе типов недвижимости в объекте строительства (%). Рассчитывается по формуле:
$$S\% = S_{прод} / S_{общ} * 100\%$$
- ✓ Степень готовности (степень завершенности) строительства (Γ) определяется как соотношение показателей фактических затрат для определения степени готовности к плановой сумме затрат, используемых для определения степени готовности (%).
- ✓ Сумма признаваемой себестоимости в периоде (CC) – себестоимость за 1 кв. м по типу недвижимости, скорректированная на долю проданных площадей и степень готовности в периоде признания выручки по степени готовности.

Сумма признаваемой себестоимости (CC) рассчитывается по формуле:

$$CC = CC_{кв.м} * S\% * \Gamma$$

По итогам расчета должна быть получена сумма накопленных на счетах 08.76 и 19.76, списываемых в себестоимость по каждому типу недвижимости в объекте строительства.

Для определения доли НДС в составе признаваемой себестоимости необходимо определить пропорцию накопления затрат на счете 08.76 и накопления НДС на счете 19.76 на отчетную дату следующим образом:

- ✓ Сумма признаваемых затрат без НДС в себестоимости ($З$) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленных затрат на счете 08.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства ($З\%$):
$$З = CC * З\%$$

- ✓ Сумма признаваемого НДС в себестоимости ($НДС$) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленного НДС на счете 19.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства ($НДС\%$):
$$НДС = CC * НДС\%$$

Проводки по списанию запасов в себестоимость на отчетную дату в периоде начисления выручки по мере готовности по каждому типу недвижимости в объекте строительства:

- ✓ Дт 90.02, Кт 08.ПС – признание стоимости затрат без НДС в себестоимости в отчетном периоде;
- ✓ Дт 90.02, Кт 19.76 – признание НДС в себестоимости в отчетном периоде.

Проводки формируются на последнюю дату квартала. При этом себестоимость, которая была отражена на конец предыдущего квартала, сторнируется в полной сумме:

- ✓ Дт 90.02, Кт 08.ПС – сторно затрат на строительство без НДС, признанных в себестоимости в предыдущем отчетном периоде;
- ✓ Дт 90.02, Кт 19.76 – сторно НДС, признанного в себестоимости в предыдущем отчетном периоде.

Расходы, связанные с выручкой, признаваемой по действующим ДДУ по мере готовности объекта строительства, отражаются на последнюю дату квартала по каждому объекту строительства следующей проводкой:

- Д 90.02 «Себестоимость продаж» по аналитике:
 - Вид деятельности «Продажа объектов недвижимости по ДДУ»
 - Проект (стройка)
 - Разрешение на строительство
 - Объект строительства
- Регистр «Партии затрат на выпуск» по дополнительной аналитике:
 - Тип недвижимости
 - Объект недвижимости (используется техническое описание «Тип недвижимости»).
- К 08.ПС «Капитальное строительство (расходы, признанные в периоде)» по аналитике:
 - Вид деятельности «Строительство объектов»
 - Проект (стройка)
 - Разрешение на строительство
 - Тип недвижимости в объекте строительства
 - Подразделение («Регион_Строительство», согласно Приложению №9);
 - Статья затрат (используется одна техническая статья «Затраты на строительство»).

Распределение затрат, накопленных в текущем квартале производится с учетом изменений полезных проектных площадей. Корректировки перечисленных показателей (например, в текущем квартале изменились полезные проектные площади отдельных объектов строительства по сравнению с предыдущим кварталом) учитываются при ежеквартальном расчете признаваемой себестоимости и запасов. Перераспределение затрат прошлых периодов не производится и не выделяются отдельными проводками. Такие корректировки производятся перспективно.

На дату ввода в эксплуатацию объекта (сети, сооружения, социального объекта) списываются на счет:

- 08.03, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшего использования;
- 43, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшей продажи или безвозмездной передачи. На счете 43 учет ведется по каждому объекту

Застройщик в составе затрат по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости» на счете 20.01 отражает в частности следующие расходы:

- ✓ затраты на эксплуатацию зданий-сооружений, строительство которых завершено, но площади не переданы дольщикам, покупателям.

Затраты на эксплуатацию зданий, сооружений, строительство которых закончено, накапливаются на счете 20.01 прямым методом

Расходы основного производства по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом» подлежат учету в разрезе нижеприведенных группировок:

- Управление недвижимостью и имуществом;
 - Проектов (если передача объекта в аренду производится в рамках проекта);
 - Видов доходов:
 - Аренда объектов недвижимости,
 - Аренда прочего имущества;
- Подразделений (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом» используется подразделение «Регион_Аренда» на счете 20.01;
- Статей затрат

Расходы, накопленные на счете 20 по виду деятельности «Управление недвижимостью и имуществом», закрываются в полной сумме затрат, накопленных за период, на счет 90.02.1.

К прочим работам и услугам основного производства относятся услуги:

- Возмещение расходов по электроэнергии,
- Возмещение расходов по теплоэнергии,
- Возмещение расходов водоснабжения,
- Возмещение расходов водоотведения,
- Возмещение расходов газоснабжения,
- Услуги бронирования объектов недвижимости,
- Возмещения прочих расходов,
- Прочие виды работ и услуг.

К производственным расходам по виду деятельности «Прочие работы и услуги» относятся любые статьи затрат, по которым однозначно может быть указан вид деятельности и вид услуги.

Базой распределения производственных затрат является выручка по виду деятельности «Прочие работы и услуги» по конкретному виду дохода.

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

- расходы на управление:
 - расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, периодических изданий, технической литературы;
 - расходы на оплату труда АХП;
 - амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП;
 - амортизационные отчисления по НМА;
 - расходы на содержание и эксплуатацию зданий, помещений, занимаемых АХП;
 - расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной и множительной техники;
 - оплата консультационных, информационных, лицензионных, юридических и аудиторских услуг;
 - оплата услуг связи аппарата управления (почтово-телеграфные, телефонные и прочие расходы);
 - расходы на служебные командировки работников АХП;
 - расходы, связанные с оплатой затрат работников АХП по переезду и оплатой подъемных;
 - расходы, связанные со служебными разъездами работников АХП в пределах пункта нахождения организации;
 - представительские расходы;
 - расходы на продвижении компании;
 - расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового транспорта;
 - другие АХР.

Общехозяйственные расходы для всех видов деятельности относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения, применяется метод директ-костинг, при котором расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Коммерческие расходы Организации включают:

- комиссионные сборы (отчисления), уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;
- расходы на содержание собственных отделов, обеспечивающих привлечение дольщиков, покупателей, арендаторов;
- расходы на проведение маркетинговых исследований,
- расходы на рекламу,
- разработка, продвижение и поддержка сайта Проекта (стройки);
- разработка, продвижение и поддержка сайта Организации или Группы компаний;
- другие коммерческие расходы, связанные с продвижением проекта или компании.

Коммерческие расходы накапливаются на счете 44.02. Накопленные расходы ежемесячно списываются в полной сумме на счет 90.07.1 без дополнительного распределения.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

К расходам будущих периодов относятся:

- расходы на приобретение неисключительных прав пользования программами для ЭВМ и иных прав использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, возникших на основании лицензионных договоров;
- годовая техническая поддержка программного обеспечения;
- доменные имена, в том числе продление;
- годовая сервисная поддержка;
- абонентское обслуживание программных продуктов;
- аренда серверов и IP-адресов со сроком более 1 месяца;
- защита контактных данных;
- плата за усиленные квалифицированные подписи.

Расходы будущих периодов подлежат списанию на расходы равными долями в течение срока их потребления (линейным способом) по соответствующим статьям учета затрат или других источников.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде периодических платежей, исчисляемые и уплачиваемые в порядке и сроки, установленные договором, включаются пользователем (лицензиатом) в расходы отчетного периода.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора. Если договором срок использования не определен, то в соответствии со статьей 1235 ГК РФ он определяется равным 5-ти годам.

Расходы по добровольному страхованию имущества, добровольному медицинскому страхованию сотрудников, расходы на оплату членских взносов, расходы на оплату банковских гарантий классифицируются как прочая дебиторская задолженность и учитываются на счете 76.01.9. Данные расходы списываются по мере получения услуг в течение срока действия договора.

Финансовые вложения

К учету в составе финансовых вложений Организации учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях,
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования,
- вклады по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений Организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Ценные бумаги, приобретаемые с целью получения инвестиционного дохода, принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение и отражаются по дебету счета 58 как Долгосрочные финансовые вложения в корреспонденции со счетами учета денежных средств или расчетов.

Ценные бумаги, приобретаемые с целью получения дохода от их реализации, принимаются к учету в сумме фактических затрат на приобретение по дебету счета 58 как Краткосрочные финансовые вложения в корреспонденции со счетами учета денежных средств или расчетов.

Классификация всех финансовых вложений, за исключением акций и долей, как долгосрочные и краткосрочные производится на основании данных о сроках погашения договоров или ценных бумаг. Акции и доли, по которым нет прямого решения о ближайшей продаже, признаются в качестве долгосрочных финансовых вложений.

Беспроцентные займы (выданные) отражаются в составе прочей дебиторской задолженности на счете 76.09.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

Проценты, начисленные по финансовым вложениям, отражаются по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (субсчет 76.03) и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы». Если начисленные по договору депозитного вклада проценты, увеличивают сумму вклада, то их сумма присоединяется к вкладу и учитывается на счете 55 «Специальные счета в банках». Если начисленные по договору депозитного вклада проценты, не увеличивают сумму вклада, то их сумма учитывается на счете 76.03.

Финансовые вложения по дисконтированной стоимости не оцениваются.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки. При реализации и ином выбытии ценных бумаг, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость при списании определяется по себестоимости первых по времени приобретения ценных бумаг (скользящий ФИФО).

Кредиты и займы

Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», а также п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 05.11.2019 N 180н.

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным целевым займам и кредитам (далее – расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- расходы, связанные с получением целевого кредита.

Дополнительные расходы по займам списываются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 365 дней.

Оценочные обязательства на оплату отпусков

В качестве оценочных обязательств Организация учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков работникам. С этой целью Организация создает резерв на предстоящую оплату отпусков.

Учет оценочных обязательств рассчитывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, МСФО (IAS) 19.

В течение года резерв используется для покрытия сумм, фактически начисленных в оплату отпусков, и соответствующих им сумм взносов на обязательное социальное страхование. Использование резерва производится в момент начисления отпускных по очередным и дополнительным отпускам.

Компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении, включая сумму начисленных страховых взносов, в бухгалтерском учете отражается за счет использования резерва по дебету счета 96 «Резервы предстоящих расходов», в корреспонденции с кредитом:

- счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» – на суммы оплаты труда работникам за время отпуска и
- счета 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» – на суммы начисленных взносов с оплаты труда работникам за время отпуска.

Ежегодно по состоянию на 31 декабря проводится инвентаризация резерва (п. п. 3.49, 3.50 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49).

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочные обязательства по завершению строительства

В качестве оценочных обязательств учитываются обязательства по завершению строительства объектов, прямым или косвенным образом относящихся к сдаваемой очереди, сдаваемому объекту строительства. К таким объектам могут быть отнесены объекты и работы:

- ✓ завершение которых связано с сезонностью (например, озеленение),
- ✓ относимые к нескольким пусковым комплексам, очередям строительства или проекту в целом (например, сети и инженерные сооружения, социальные объекты, относящиеся ко всему микрорайону или территории застройки),
- ✓ другие затраты по объекту строительства, которые запланированы, но еще не понесены (не полностью понесены) и не влияют на готовность объекта к эксплуатации (например, внутренняя отделка квартир, коммерческих площадей).

Отчисления в резерв отражаются при закрытии сдаваемой очереди, сдаваемого объекта строительства в случае, если нет уверенности, что затраты на строительство объектов, входящих в эту очередь, на строительство отдельно сдаваемого объекта понесены полностью.

Использование резерва производится по мере понесенных затрат, на которые был создан резерв. Реклассификация резерва запрещена.

Резервы:

Общество создает резервы:

- ✓ сомнительных долгов;
- ✓ под снижение стоимости материальных ценностей;
- ✓ под обесценение финансовых вложений.

Другие виды резервов в Организации не создаются

Резерв сомнительных долгов

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. При наличии перед контрагентом встречного обязательства (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Обществом в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность перед этим контрагентом. При наличии задолженностей с разными сроками возникновения уменьшение таких задолженностей на кредиторскую задолженность производится начиная с первой по времени возникновения.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров;
- Документов взаиморасчетов.

Резерв создается раз в квартал на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

По взаиморасчетам с покупателями сомнительной считается дебиторская задолженность организации, учитываемая на субсчетах 62.01, 62.21, 62.31, 76.06, 76.26, 76.36, которая на момент инвентаризации не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и которая

- не погашена в сроки, установленные договором, и превышает 100 000 рублей по контрагенту, либо
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство, либо
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

По взаиморасчетам с поставщиками и подрядчиками (авансирование), прочими контрагентами сомнительной считается дебиторская задолженность организации, учитываемая на субсчетах 60.02, 60.22, 60.32, 76.02, 76.03, 76.05, 76.09, 76.25, 76.29, 76.35, 76.39, которая на момент инвентаризации не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и которая

- не погашена в сроки, установленные договором, и превышает 1 000 000 рублей по контрагенту, либо
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство, либо
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

На сумму ежеквартальных отчислений в резерв делаются записи:

Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Информация об оценочных резервах раскрывается в пояснении к бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

В случае если сформированная в бухгалтерском учете стоимость материально-производственных запасов превышает их чистую стоимость продажи, запасы уцениваются до чистой стоимости продажи. При этом формируется резерв под обесценение материальных ценностей.

Признаками возможного обесценения является моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов и т.п.

Резерв формируется по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов. Резервы под обесценение создаются в отношении:

- ✓ Материалов,
- ✓ Товаров,
- ✓ Готовой продукции (квартир и иных объектов недвижимости).

При создании резервов принимается во внимание:

- ✓ изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- ✓ назначение материально-производственных запасов;
- ✓ текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ при котором Организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5%.

Сумма резерва равна разнице между чистой стоимостью продажи и той стоимостью, по которой они учитываются. Отчисления в резерв отражаются ежеквартально.

В бухгалтерском балансе на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка финансовых вложений на обесценение производится раз в год по состоянию на дату составления бухгалтерской отчетности.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- ✓ на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- ✓ в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- ✓ на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

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

- Контрагентов;
- Ценных бумаг и долей - для акций, долей и долговых ценных бумаг.

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

Резерв формируется в зависимости от вида финансовых вложений.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5%.

Метод признания доходов и расходов в налоговом учете

Доходы и расходы при исчислении налога на прибыль определяются методом начисления.

При применении метода начисления доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В этом случае для доходов от реализации датой получения дохода признается день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг, имущественных прав), определяемый в соответствии с п.1 ст.39 Налогового кодекса РФ, независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.

Для целей налогообложения налогом на прибыль, расходы признаются в соответствии с требованиями статьи 272 НК РФ. При этом расходы в виде сумм комиссионных сборов, на оплату сторонним организациям за выполненные ими работы (предоставленные услуги), в виде арендных платежей за арендуемое имущество и иные подобные расходы признаются для целей налогового учета в последний день отчетного (налогового) периода. Датой осуществления расходов на командировки, на содержание служебного транспорта, на представительские расходы признается дата утверждения авансового отчета.

Расходы Общества, в целях налогообложения налогом на прибыль, делятся на расходы, связанные с производством и реализацией и внереализационные расходы.

Резервы

Резервы на ремонт основных средств и расходов по гарантийному ремонту не создаются. Сумма расходов на ремонт основных средств и расходов по гарантийному ремонту, включается во внереализационные расходы Организации в полной сумме произведенных расходов в отчетном месяце.

Резервы на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет, на выплату ежегодных вознаграждений по итогам работы за год не создаются.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями ст. 266 НК РФ.

При этом сумма резерва по сомнительным долгам не может превышать 10% от выручки отчетного (налогового) периода, определяемой по ст. 249 НК РФ (абз. 5 п. 4 ст. 266 НК РФ). При исчислении резерва по сомнительным долгам в течение налогового периода по итогам отчетных периодов его сумма не может превышать большую из величин - 10 процентов от выручки за предыдущий налоговый период или 10 процентов от выручки за текущий отчетный период.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными к взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации (п.2 ст.266 НК РФ).

В качестве оценочных обязательств создается резерв на предстоящую оплату отпусков. Бухгалтерский учет резервов на предстоящую оплату отпусков работникам ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» (субсчет 96.01).

Порядок исчисления ежемесячного авансового платежа по налогу на прибыль

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются: I квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

По итогам каждого отчетного (налогового) периода авансовые платежи по налогу на прибыль исчисляются, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода.

Налог на добавленную стоимость

Организация учета выручки и иных операций, облагаемых и необлагаемых НДС

В соответствии с пунктом 4 статьи 149 Кодекса налогоплательщики, осуществляющие операции, подлежащие освобождению, и операции, не подлежащие освобождению, обязаны вести отдельный учет таких операций.

Для организации отдельного учета НДС по выручке от реализации, авансам полученным и иным поступлениям используются следующие правила:

- Выручка от реализации обособляется в учете следующим образом:
 - При отражении на счете 90.01.1 путем использования аналитики учета «ставка НДС». Выручка от реализации, необлагаемая НДС, отражается по аналитике «без НДС», выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается по соответствующим ставкам НДС.
 - При отражении на счете 91.01 путем использования аналитики учета «прочие доходы и расходы». Выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается на обособленных значениях аналитики «прочие доходы и расходы» от выручки от реализации, необлагаемой НДС.
- Операции по предоставлению займов отражаются обособлено на счете 58.03 и на счете 58.02 при предоставлении займов в виде векселей.
- Операции по получению займов отражаются обособлено на счете 66 и на счете 67.
- Авансы, полученные по операциям, необлагаемым НДС, обособляются в учете от авансов, полученных по операциям, облагаемым НДС, по аналитике учета «договор». Авансы полученные учитываются на следующих счетах 62.02, 62.22, 62.32.

Организация учета накопления НДС по приобретаемым товарам, работам и услугам для операций, облагаемых и необлагаемых НДС.

В соответствии с пунктом 4 статьи 170 Кодекса налогоплательщик обязан вести отдельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Для накопления данных по учету НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, когда приобретенные товары (работы, услуги) одновременно используются в деятельности, как облагаемой, так и не облагаемой НДС (абз.5 п.4 статья 170 НК РФ), и на дату приобретения невозможно однозначно определить, какая часть приобретенных товаров (работ, услуг) будет использована в деятельности,

облагаемой НДС, а какая – в деятельности, не облагаемой НДС, используется регистр «НДС по косвенным расходам».

Накопленный НДС, относящийся к указанным затратам, распределяется автоматически на основании пропорции облагаемых и не облагаемых НДС операций.

Распределение НДС по приобретаемым товарам работам и услугам, используемых для операций как облагаемых, так и необлагаемых НДС (далее НДС по косвенным расходам).

НДС, накопленный в регистре «Раздельный учет НДС», для которого установлен способ учета НДС «Распределяется», распределяется по следующим направлениям учета:

- ✓ Для списания НДС на расходы по реализации товаров, работ, услуг, необлагаемых НДС. Счет списания НДС – 26. Основание передачи – распределение НДС по косвенным расходам. Дата операции – последнее число каждого квартала.
- ✓ Для предъявления НДС к вычету по реализации товаров, работ, услуг, облагаемых НДС. Счет списания НДС – 68.02. Основание передачи – распределение НДС по косвенным расходам. Дата операции – последнее число каждого квартала.

Сумма НДС по каждому направлению учета определяется как процентная доля НДС, относящаяся к затратам на счете 26, накопление которых сопровождалось и накоплением НДС по счету 19.03, 19.04.

Сумма НДС, подлежащая распределению равна остатку НДС в регистре «Раздельный учет НДС», для которого установлен способ учета НДС «Распределяется», на конец квартала.

База распределения – выручка от операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, признанных объектом налогообложения и освобожденных от НДС, за каждый квартал. При этом доходы, которые не признаются выручкой от реализации товаров (работ, услуг), при расчете пропорции не учитываются.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Нематериальные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1110	Нематериальные активы	8 133	-	-
		в том числе:			
		Капитальные затраты на создание нематериального актива	8 133	-	-

В составе нематериальных активов отражены накопленные затраты на создание бренда "INSIDER/Инсайдер" в сумме 8 132 500 (Восемь миллионов сто тридцать две тысячи пятьсот) рублей 00 коп.

4.2. Основные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1150	Основные средства	513 927	-	-
		в том числе:			
		Основные средства	1 770		
		Право пользования активом	512 157		

В составе основных средств отражено имущество Общества, признаваемое основными средствами:

- компьютеры и офисная техника (оргтехника);
- офисная мебель и демонстрационное (рекламное) оборудование;
- украшения и предметы интерьера.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости (фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление).

После признания объект ОС оценивается в бухгалтерском учете по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Компьютерная и Оргтехника										
Компьютер HP Pavilion TG01-2096ur, Intel Core i5 11400F, DDR4 8Гб; 512Гб(SSD), NVIDIA GeForce GTX 16	-	-	109 166,67	-	-	39 300,03	-	-	109 166,67	39 300,03
Офисная мебель и техника	-	-	1 596 163,53	-	-	46 234,90	-	-	1 596 163,53	46 234,90
Вывеска "INSIDER"	-	-	186 000,00	-	-	-	-	-	186 000,00	-
Диван Хэмптон	-	-	103 900,00	-	-	3 406,56	-	-	103 900,00	3 406,56
Комод "Irvin Desingn" 4; 6 ящиков; графит, бейц-масло	-	-	152 698,56	-	-	5 006,52	-	-	152 698,56	5 006,52
Кресло Dublin 1460, beige Lazio fabric 3091/matt black structure lacquered. H110/41*W91*D98 см. (1)	-	-	230 720,00	-	-	7 564,60	-	-	230 720,00	7 564,60
Кресло Dublin 1460, beige Lazio fabric 3091/matt black structure lacquered. H110/41*W91*D98 см. (2)	-	-	230 720,00	-	-	7 564,60	-	-	230 720,00	7 564,60
Телевизор LG 75UP8006LC.ADKB 75" Ultra HD 4K, черный	-	-	109 990,00	-	-	3 606,22	-	-	109 990,00	3 606,22

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Телевизор Samsung QE85Q60ABUXCE, 85", QLED, Ultra HD 4K, черный	-	-	229 990,00	-	-	7 540,66	-	-	229 990,00	7 540,66
Телевизор Samsung UE70AU7100UXCE, 70", Ultra HD 4K, титан (1)	-	-	104 990,00	-	-	3 442,30	-	-	104 990,00	3 442,30
Телевизор Samsung UE70AU7100UXCE, 70", Ultra HD 4K, титан (2)	-	-	104 990,00	-	-	3 442,30	-	-	104 990,00	3 442,30
Тумба "Cube Design" 3 (с нишей); фасад "пашки"; *КМ-009.103-1; графит, бейц-масло	-	-	142 164,97	-	-	4 661,14	-	-	142 164,97	4 661,14
Укращения	-	-	150 020,50	-	-	-	-	-	150 020,50	-
Композиция: Искусственная ёлка 210 см	-	-	150 020,50	-	-	-	-	-	150 020,50	-
Итого	-	-	1 855 350,70	-	-	85 534,93	-	-	1 855 350,70	85 534,93

Также в составе строки 1150 отражена дисконтированная стоимость Права пользования активом (ППА) состоящая из арендных платежей (без НДС), которая равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество может получить заем на сопоставимый срок за вычетом накопленной амортизации ППА, начисляемой ежемесячно на счет 02 «Амортизация основных средств». ППА возникает на основании договора аренды от 12.09.2003 № М-05-020826 на земельный участок по адресу: Автозаводская улица, вл. 24, корп.1.

Первоначальная стоимость ППА - 936 642 377,13 руб.;

Срок аренды с 30.12.2021 г. по 29.12.2027 г.;

Ставка дисконтирования – 15 %;

Дисконтированная стоимость ППА - 606 052 102,61 руб.;

Накопленная амортизация ППА - 93 895 396,21 руб.

Расчет стоимости ППА

Период (номер квартала)	Период		Начисление за период	Дисконтированный платеж
0	30.12.2021	31.12.2021	779 522,68	779 522,68
1	01.01.2022	31.03.2022	35 078 520,58	33 890 316,83
2	01.04.2022	30.06.2022	35 468 281,92	33 090 634,86
3	01.07.2022	30.09.2022	35 858 043,26	32 305 931,69
4	01.10.2022	31.12.2022	35 813 779,52	31 158 708,40
5	01.01.2023	31.03.2023	33 086 652,14	27 799 380,10
6	01.04.2023	30.06.2023	33 454 281,61	27 143 490,09
7	01.07.2023	30.09.2023	33 821 911,08	26 499 885,51
8	01.10.2023	31.12.2023	33 775 759,37	25 555 617,99
9	01.01.2024	31.03.2024	31 354 378,90	22 910 627,91
10	01.04.2024	30.06.2024	31 354 378,90	22 124 502,45
11	01.07.2024	30.09.2024	31 698 932,51	21 599 975,54
12	01.10.2024	31.12.2024	31 936 333,50	21 014 949,11
13	01.01.2025	31.03.2025	41 692 869,76	26 488 721,39
14	01.04.2025	30.06.2025	42 156 123,87	25 863 772,78
15	01.07.2025	30.09.2025	42 619 377,98	25 250 530,06
16	01.10.2025	31.12.2025	42 687 137,53	24 422 800,86
17	01.01.2026	31.03.2026	44 742 049,50	24 719 311,57
18	01.04.2026	30.06.2026	45 239 183,39	24 136 134,35
19	01.07.2026	30.09.2026	45 736 317,27	23 563 880,60
20	01.10.2026	31.12.2026	45 747 783,71	22 761 025,18
21	01.01.2027	31.03.2027	45 258 039,20	21 744 907,81
22	01.04.2027	30.06.2027	45 760 906,31	21 231 948,91
23	01.07.2027	30.09.2027	46 263 773,41	20 728 598,22
24	01.10.2027	29.12.2027	45 258 039,20	19 582 590,71
Итого			936 642 377,13	606 367 765,59

Расчет процентов по АО

АО на начало	Начисление за период	Сумма процентов по АО	АО на конец
606 367 765,59	779 522,68	463 859,70	606 052 102,61

Описание	Дт	Кт	Сумма
Отражено АО на 01.01.2022 г.	01.03	76.07.1	606 052 102,61
Отражена амортизация ППА до 01.01.2022	01.03	02.03	-
Корректировка стоимости ППА	84.02	01.03	315 662,98

4.3. Отложенные налоговые активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1180	Отложенные налоговые активы	246 819	7 213	6 454
		в том числе:			
		Внеоборотные активы	94	-	-
		Оценочные обязательства и резервы	97	-	-
		Расходы будущих периодов	11 079	-	-
		Убытки прошлых лет	48 221	7 213	6 454
		Арендные обязательства	187 328	-	-

4.4. Прочие внеоборотные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1190	Прочие внеоборотные активы	-	31 339	5 861
		в том числе:			
		Приобретение компонентов основных средств	-	4 907	4 907
		Объекты капитального строительства	-	26 432	954

4.5. Запасы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1210	Запасы	524 347	-	-
		в том числе:			
		Объекты капитального строительства	524 347	-	-

В составе запасов отражены накопленные затраты на строительство жилого комплекса включающие в себя:

Статья затрат	Сумма, тыс. руб.
Арендные платежи за ЗУ	8 257
Архитектурная концепция	4 414
Затраты на экспертизу/согласования	3 488
Изыскания	3 376
Охрана	-
Подготовительные работы	1 499
Проект (стадия "П")	50 539
Процентные расходы по аренде	135 680
Процентные расходы по целевому кредиту	82 699

Статья затрат	Сумма, тыс. руб.
Рабочая документация	55 344
Расходы на вознаграждение технического заказчика	3 678
Расходы на смену ВРИ	45 317
Расходы на услуги генерального подрядчика	93 812
Слаботочные сети/телефония (технологическое присоединение (мощность))	35 968
Строительство временных дорог, инженерных сетей и сооружений	5
Электроснабжение ТУ (внеплощадочные сети и линейные объекты)	182
ИТОГО	524 347

4.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	46 282	3 856	278
		в том числе: НДС по приобретенным услугам	-	654	278
		НДС по капитальному строительству	46 282	3 202	-

4.7. Дебиторская задолженность

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1230	Дебиторская задолженность	4 170 179	115 391	15 071

Наименование дебиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2022 год	2021 год	2020 год
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Краткосрочная дебиторская задолженность	209 353	115 391	15 071
Выполненные этапы по незавершенным работам	754	-	-
Расчеты с поставщиками по авансам выданным в том числе связанные стороны: ООО «РКС-Москва»	158 195 92 889	115 391 -	1 604 -
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	50 404	-	13 468
Долгосрочная дебиторская задолженность	3 960 825	-	-
Расчеты с поставщиками по авансам выданным	71 391	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами в том числе связанные стороны: ООО «РКС-Москва»	3 889 434 3 889 434	- -	- -

В составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена сумма авансов поставщикам за проектные и архитектурные решения, разработку градостроительной документации, изыскания, обеспечительный платеж по договору краткосрочной аренды, а также признаваемый ежемесячно аванс по добровольному медицинскому страхованию сотрудников.

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражена суммы авансов за технические условия и технические присоединения проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1», а также отражен выданный заём связанной стороне ООО «РКС-Москва» по договору беспроцентного займа №013 от 02.09.2022 г. о предоставлении займа в размере 3 889 434 170,00 рублей, срок возврата – не позднее 31 августа 2032 г.

4.8. Денежные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	8 521 207	3 463	1 340
		в том числе: Аккредитив в ПАО СБЕРБАНК	8 521 137	-	-
		Остаток денежных средств на расчетном счете в ПАО СБЕРБАНК	70	3 463	1 340

4.9. Прочие оборотные активы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1260	Прочие оборотные активы	1 261	-	-

В составе Прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов в виде лицензии на право использования программных продуктов для электронного обмена документами Контур-Экстерн и Контур-Диалог, услуги по годовому абонентскому обслуживанию данных сервисов, а также право использования лицензий, необходимых для оперативного управления Обществом.

4.10. Капитал и резервы

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1310	Уставный капитал	10	10	10
	1350	Добавочный капитал	63 298	-	-
	1370	Нераспределенная прибыль	(205 743)	(40 102)	(30 472)

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетны й	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
		(непокрытый убыток)			

Общим собранием участников Общества (протокол от «04» февраля 2022 г.) принято решение внести вклад в имущество Общества в размере 63 297 814 (Шестьдесят три миллиона двести девяносто семь тысяч восемьсот сорок четыре) рублей 00 копеек. Вклад в имущество Общества произведен в целях увеличения чистых активов.

4.11. Долгосрочные заемные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1410	Долгосрочные заемные средства	4 609 700	197 583	58 791
		в том числе:			
		Долгосрочные кредиты	4 434 711	-	-
		Долгосрочные займы	62 614	188 590	53 650
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"	62 614	-	-
		Проценты по долгосрочным кредитам	109 238	-	-
		долгосрочным займам	3 137	9 263	5 141
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"	3 137	-	-

«19» августа 2022 г. подписан договор на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF. Кредитор – ПАО СБЕРБАНК. Лимит кредитной линии – 14 990 176 290 (Четырнадцать миллиардов девятьсот девяносто миллионов сто семьдесят шесть тысяч двести девяносто) рублей 00 копеек. Лимит кредитной линии действует с 19.08.2022 г. по 18.11.2025 г. Срок действия кредитной линии по 18 августа 2026 г. Договор НКЛ заключен с целью:

- выдача займа ООО «РКС-Москва» на погашение текущей задолженности в сумме 3 876 406 000 рублей (Цель 1);

- на финансирование затрат по реализации проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1» в сумме 11 443 898 800,00 рублей (Цель 2).

По договору НКЛ устанавливается средневзвешенная процентная ставка, рассчитываемая по формуле:

$$I = \frac{A * I(a) + F * I(v) + (K - A - F) * I(i)}{K}$$

если $A + F > K$ и $A \leq K$, то $I = (A * I(a) + (K - A) * I(v)) / K$

где,

- I - средневзвешенная ставка по кредиту
- A - средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящиеся на счетах покрытия по аккредитиву
- F - средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу

<i>K</i>	- <i>среднедневной остаток задолженности по кредиту</i>	
<i>I(a)</i>	- <i>специальная ставка на остаток задолженности по кредиту, покрытый средствами на аккредитивах</i>	1,0%
<i>I(v)</i>	- <i>специальная ставка на сумму задолженности по кредиту, равную средствам по эскроу</i>	3,8%
<i>I(i)</i>	- <i>базовая ставка, начисляемая на непокрытую эскроу и аккредитивами задолженность</i>	10,8%

При этом если среднедневной остаток средств на счетах эскроу составит 100% и более процентов от среднедневного остатка задолженности по основному долгу, уменьшенному на среднедневной остаток кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву, то размер ставки *I(v)* определяется в соответствии с таблицей:

<i>F/(K-A)</i>	<i>I(v)</i>
≤ 100	3,80%
$> 100 \leq 110$	3,80%
$> 110 \leq 120$	2,89%
$> 120 \leq 130$	1,99%
$> 130 \leq 140$	1,08%
$> 140 \leq 150$	0,18%
$> 150 \leq 160$	0,01%
$> 160 \leq 170$	0,01%
$> 170 \leq 180$	0,01%
$> 180 \leq 190$	0,01%
$> 190 \leq 200$	0,01%

Расчетным периодом для определения средневзвешенной процентной ставки является календарный месяц. Проценты по кредиту начисляются на сумму фактической ссудной задолженности, включающей в себя сумму основного долга по Договору, а также сумму кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву. Уплата процентов (Отложенных процентов) осуществляется не позднее даты полного погашения кредита или в течении 90 календарных дней с даты ввода в эксплуатацию «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». На сумму Отложенных процентов происходит начисление процентов по ставке 10,8%, срок уплаты которых соответствует сроку уплаты Отложенных процентов.

На «31» декабря 2022 г. сумма задолженности составляет 13 100 218 095 (тринадцать миллиардов сто миллионов двести восемнадцать тысяч девяносто пять) рублей 13 копеек, в том числе:

- Сумма основного долга - 4 434 710 713,72 рублей;
- Сумма кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву - 8 521 136 887,13 рублей;
- Накопленные отложенные проценты – 108 398 527,44 рублей
- Проценты на отложенные проценты – 839 456,97 рублей.

В соответствии с п.6-7 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данному целевому кредиту относящиеся к сумме займа Цели 1 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как приобретаемый земельный участок не является инвестиционным активом; расходы по данному целевому кредиту относящиеся к сумме займа Цели 2 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе капитализированных расходов по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

«09» марта 2022 г. с ООО «РКС-Москва» заключен договор займа №011-22 о предоставлении Обществу займа в размере 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек. Цель займа – обеспечение хозяйственной деятельности Общества. За пользование займом начисляются проценты в размере 15% годовых. Срок возврата займа не позднее «09» марта 2025 г., уплата процентов осуществляется одновременно с погашением основного долга. На «31» декабря 2022 г. сумма задолженности составляет

16 414 178 (шестнадцать миллионов четыреста четырнадцать тысяч сто семьдесят восемь) рублей 31 копейка, в т.ч.:

- Сумма основного долга - 15 614 521,74 рублей;
- Накопленные проценты – 799 656,57 рублей.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и ООО «Инвестиционная Группа АБСОЛЮТ» заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа № 02-10-2018 от 02.10.2018 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 47 000 000,00 рублей, в том числе право на проценты за пользование денежными средствами с даты заключения соглашения. Цель по Договору займа - финансирование своей операционной деятельности и расходы по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». За пользование займом начисляются проценты в размере 5,5% годовых.

На «31» декабря 2022 г. сумма долга составляет 49 337 123,30 рублей, в том числе проценты – 2 337 123,30 рублей, срок возврата денежных средств – «02» октября 2023 г.

В соответствии с п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данному целевому займу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как цель займа не связана с созданием инвестиционного актива.

4.12. Отложенные налоговые обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1420	Отложенные налоговые обязательства, в том числе:	198 495	-	-
		Внеоборотные активы	46 412	-	-
		Основные средства	102 431	-	-
		Прочие расходы	151	-	-
		Проценты по обязательствам	49 500	-	-

4.13. Прочие долгосрочные обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1450	Прочие обязательства:	9 069 684	-	-

Наименование прочего обязательства	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2022 год	2021 год	2020 год
1	2	3	4
Долгосрочная кредиторская задолженность	9 069 684	-	-
Сумма кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву	8 521 137	-	-
Расчеты с поставщиками по авансам выданным	1 625	-	-
в том числе связанные стороны: ООО «РКС-Строй»	1 625	-	-
Расчеты с прочими кредиторами	546 922	-	-

В составе прочих долгосрочных обязательств отражена сумма кредитных ресурсов по договору на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от 19.08.2022 г., находящихся на счетах покрытия по аккредитивам:

- Отзывный, Покрытый аккредитив № W738S2203800H от 15.11.2022г. на сумму 8 500 000 000,00 рублей на финансирование затрат по строительству «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1», договор генерального строительного подряда №017-22 от 01.04.2022 г. На «31» декабря 2022 г. остаток денежных средств на аккредитиве 8 366 136 887,13 рублей.

- Отзывный, Покрытый аккредитив № W734S2203800H от 15.11.2022г. на сумму 180 000 000,00 рублей на финансирование затрат по строительству «Здания краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1», договор на комплексное управление проектом №007-22 от 01.03.2022. На «31» декабря 2022 г. остаток денежных средств на аккредитиве 155 000 000,00 рублей.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года отражена сумма задолженности перед связанной стороной:

- Обществом с ограниченной ответственностью «РКС-Строй», в том числе:
 - Гарантийное удержание в размере 5% по договору генерального подряда №017-22 от 01.04.2022 г. в размере 1 625 202 (Один миллион шестьсот двадцать пять тысяч двести два) рубля 76 копеек.

4.14. Краткосрочные заемные средства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1510	Краткосрочные заемные средства	228 019	-	
		в том числе:			
		краткосрочные займы	221 245	-	-
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"	6 775	-	-
		Проценты по краткосрочным займам	6 775	-	-
		в том числе связанные стороны:			
		ООО "РКС-Москва"		-	-3

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и Десятниковым Дмитрием Львовичем заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа №2021-02/01 от 19.02.2021 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 54 727 145,82 рубля. Проценты за пользование денежными средствами к ООО «РКС-Москва» не переходят, проценты за пользование денежными средствами не начисляются. Цель по Договору займа - созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1».

На «31» декабря 2022 г. сумма долга составляет 54 727 145,82 рублей, срок возврата денежных средств – «31» декабря 2022 г.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и ООО «Инвестиционная Группа АБСОЛЮТ» заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа от 09.02.2021 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 166 517 532,72 рубля, в том числе право на проценты за пользование денежными средствами с даты заключения соглашения. Цель по Договору займа – финансирование своей операционной деятельности и расходы по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32,

имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». За пользование займом начисляются проценты в размере 4,5% годовых.

На «31» декабря 2022 г. сумма долга составляет 173 292 287,09 рублей, в том числе проценты - 6 774 754,37 рублей, срок возврата денежных средств – «31» декабря 2022 г.

«04» февраля 2022 г. между ООО «РКС-Москва» и ООО «Инвестиционная Группа АБСОЛЮТ» заключено соглашение о переводе долга по договору денежного займа № 02-10-2018 от 02.10.2018 г., согласно которому ООО «РКС-Москва» принимает на себя задолженность Общества в части суммы основного долга в размере 47 000 000,00 рублей, в том числе право на проценты за пользование денежными средствами с даты заключения соглашения. Цель по Договору займа - финансирование своей операционной деятельности и расходы по созданию инвестиционного проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». За пользование займом начисляются проценты в размере 5,5% годовых.

На «31» декабря 2022 г. сумма долга составляет 49 337 123,30 рублей, в том числе проценты – 2 337 123,30 рублей, срок возврата денежных средств – «02» октября 2023 г.

В соответствии с п.6 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008)" расходы по данным целевым займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, так как денежные средства расходовались на операции, не связанные с созданием инвестиционного актива.

Краткосрочная задолженность по договору займа №2021-02/01 от 19.02.2021 г. и договору займа от 09.02.2021 г., срок возврата истек до подписания отчетности, с большой долей вероятности нельзя отнести к просроченной. В связи с тем, что «26» августа 2022 г. между Обществом, ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Москва» подписано Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения требований к ПАО Сбербанк, согласно которому задолженность Общества к ООО «РКС-Москва» признается младшей по отношению к задолженности Общества к ПАО Сбербанк и подлежит погашению после исполнения обязательств по Договору на открытие невозобновляемой кредитной линии (НКЛ) № 380B0091XMF от «19» августа 2022 г.

4.15. Кредиторская задолженность

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1520	Кредиторская задолженность	68 203	3 502	675

Наименование кредиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2022 год	2021 год	2020 год
Краткосрочная кредиторская задолженность	68 203	3 077	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12 618	-	-
в том числе связанные стороны			
ООО «РКС-Москва»	4 800	-	-
ООО «РКС Девелопмент»	375	-	-
Расчеты по налогам и сборам	-	72	-
Расчеты с прочими кредиторами	55 585	3 005	-
в том числе связанные стороны			
ООО «РКС-Москва»	20 452	-	-

В составе краткосрочной кредиторской задолженности по состоянию на «31» декабря 2022 года отражена сумма задолженности перед связанной стороной:

- Обществом с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент», в том числе:
 - по Договору субаренды нежилого помещения №023-22 от 01.05.2022 г. в размере 36 290 (Тридцать шесть тысяч двести девяносто) рублей 32 копейки. «15» августа 2022 года между Обществом и ООО «РКС Девелопмент» подписано Соглашение о расторжении выше указанного Договора;
 - по Договору субаренды нежилого помещения от 16.08.2022 г. в размере 338 709 (Триста

тридцать восемь тысяч семьсот девять) рублей 68 копеек;

- Обществом с ограниченной ответственностью «РК-Москва», в том числе:
 - по Договору купли-продажи от 05.12.2022 г. в размере 4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей 00 копеек. Предмет договора – передача результатов работ по разработке бренда проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Срок погашения – 31.12.2022 г.
 - по Распорядительные письма на оплату счетов, выставленных в адрес ООО СЗ «Паритет», в связи с отсутствием финансирования по проекту Распорядительные письма на оплату счетов, выставленных в адрес ООО СЗ «Паритет», в связи с отсутствием финансирования на общую сумму 20 452 443,84 рублей

4.16. Оценочные обязательства

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2022 год	2021 год	2020 год
Бухгалтерский баланс	1540	Оценочные обязательства	485	-	-

В качестве оценочных обязательств Общество учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков сотрудников. Учет оценочных обязательств рассчитывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, МСФО (IAS) 19.

4.17. Выручка и себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022 год	2021 год
Выручка застройщика по мере строительной готовности	754	

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022 год	2021 год
Фактическая сумма затрат по мере строительной готовности	(517)	

Выручки застройщика и фактическая сумма затрат признается по мере строительной готовности.

Степень готовности определяется исходя из отношения суммы фактических затрат на реализацию проекта «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1» к плановой стоимости реализации проекта согласно Бюджету строительства (финансовой модели).

Выручка застройщика по мере строительной готовности определяется как доля в размере степени готовности от суммы заключенных ДДУ.

Фактическая сумма затрат по мере строительной готовности определяется как доля в размере степени готовности от себестоимости помещений, по которым заключены ДДУ.

Показатель	Значение
Плановые расходы, участвующие в расчете степени готовности	16 002 543 234,57
Фактические расходы, участвующие в расчете степени готовности	500 354 067,72
Степень готовности	3,13%
Сумма заключенных ДДУ	24 120 800,00
Выручка застройщика по степени готовности	754 188,89
Себестоимость помещений, по которым заключены ДДУ	278 610,84
Площадь помещений, по которым заключены ДДУ	59,31
Фактическая сумма затрат по мере строительной готовности	516 671,33

4.18. Коммерческие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022	2021
Аренда офиса	(1 364)	-
Аудит и консалтинг	(2 796)	-
Интернет	(113)	-
Коммунальные услуги	(343)	-
Маркетинговые услуги	(1 530)	-
Оплата труда отдела продаж	(5 792)	-
Организация доступа ТС отдел продаж	(35)	-
Почтовые расходы	(0)	-
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(1 400)	-
Прочие расходы	(25 000)	-
Расходы на содержание офиса продаж (амортизация)	(46)	-
Расходы на содержание офиса продаж (материальные)	(4 305)	-
Расходы на содержание офиса продаж (прочие)	(2 454)	-
Резерв по оплате предстоящих отпусков отдела продаж	(412)	-
Реклама проектов (не нормируемые)	(23 450)	-
Страховые взносы от расходов на оплату отдела продаж	(1 738)	-
Услуги телефонной связи	(99)	-
ИТОГО	(70 877)	-

В составе коммерческих расходов отражены затраты для нужд продвижения проекта, организации продаж и расходы, относящиеся на офис продаж.

4.19. Управленческие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022	2021
Аренда офиса	(625)	(34)
Аудит и консалтинг	(2 319)	-
Бухгалтерское обслуживание	-	(1 080)
Вознаграждение УК за выполнение услуг	-	(1 878)
Добровольное медицинское страхование работников	(852)	-
Нотариальные услуги	-	(21)
Почтовые расходы	(15)	(13)
Представительские расходы (не нормируемые)	(12)	-
Приобретение канцтоваров	(4)	-
Приобретение оргтехники	(60)	-
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(78)	-
Прочие расходы	(0)	-
Расходы на передачу функций управления	(700)	-
Расходы на содержание офиса АУП (НП)	(94)	-
Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	(148)	-
Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(496)	-
Услуги оценщика	-	(299)
Услуги Таксома	-	(25)
ФОТ АУП	(1 663)	-
Хранение документов	-	(3)
Юридические услуги	(20)	-
ИТОГО	(7 086)	(3 535)

В составе Управленческих расходов отражены затраты для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом и строительством.

4.20. Прочие доходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022 год	2021 год
Оценочные обязательства по оплате труда	1	-
ИТОГО	1	-

4.21. Прочие расходы

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2022 год	2021 год
Комиссия за выдачу кредита	(1 532)	-
Комиссия за сопровождение и обслуживание аккредитива	(25 001)	-
Комиссия за сопровождение и обслуживание кредита	(35 133)	-
Налог на имущество (приним.)	-	(288)
Оплата прочих госпошлин	(15)	-
Пени, штрафы, неустойки оплаченные по договорам	(1 200)	-
Расходы на услуги банков	(73)	(25)
Списание НДС на расходы (НП)	(654)	(6)
ИТОГО	(63 608)	(319)

4.22. Налог на прибыль

Налог на прибыль составил 41 111 тыс. руб. в том числе:

- Отложенный налог на прибыль: 41 111 тыс. руб.

4.23. Чистая прибыль

Убыток Общества составил в 2022 году 165 325 тыс. руб.

Общество создано в 2017 году, с «24» февраля 2022 г. является специализированным застройщиком, реализуя проект «Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа, планируемое к строительству на земельном участке 77:05:00002002:32, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1». Реализация построенных нежилых и коммерческих помещений по договорам долевого участия, договорам купли-продажи. Строительство предполагается вести подрядным способом.

В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается как правило после реализации проекта.

Проектом предполагается строительство клубного дома «Insider», оснащенного всеми необходимыми элементами благоустройства, социальной и инженерной инфраструктуры. Строительство проекта предполагается произвести в одну очередь. Ожидаемый срок реализации проекта - 2 квартал 2025 г.

Прибыль ожидается в момент завершения строительства и формирования полной себестоимости проекта, как разница между стоимостью объектов ДДУ и суммой по договору ДДУ, а также при реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи.

5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1. События после отчётной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

5.2. Общество не является участником совместной деятельности.

5.3. Общество не является учредителем доверительного управления.

5.4. Непрерывность деятельности

События в России и мире, связанные с объявлением недружественными странами санкций в отношении РФ с высокой долей вероятности могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики, в том числе привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

В ответ на это российское Правительство объявило о ряде мер, которые включают, в том числе изменение ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ и определенные ограничения на обмен и перевод иностранной валюты.

На момент утверждения данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, указанные события не оказали значительного прямого негативного влияния на деятельность ООО «РКС-Москва».

Однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической и геополитической ситуации на будущие результаты деятельности и финансового положения Общества.

ООО СЗ «Паритет» расценивает текущую ситуацию в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях

Кроме того, сообщаем, что нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

5.5. Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Финансовые риски

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску (процентный и валютный риск), кредитному риску и риску ликвидности.

- Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

- **Валютный риск**

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

- **Кредитный риск**

Общество оценивает кредитный риск по предоставленным Обществу заемным средствам, как низкий, так как займы были предоставлены связанными сторонами.

Общество не имеет имущества, переданного ему в залог в качестве обеспечения причитающейся ему задолженности.

- **Риск ликвидности**

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а же оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

5.6. Информация об условных обязательствах и условных активах.

По состоянию на 31.12.2022 г. условные обязательства и условные активы, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

5.7. Иная информация

Забалансовые счета Общества предназначены для обобщения информации о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении, имущества, списанного на расходы, для обеспечения его сохранности, о полученных в аренду основных средств, о предоставленных и полученных обеспечениях.

На забалансовых счетах учитываются:

- Полученные обеспечения в сумме 6 568 820,00 рублей;
- Выданные обеспечения в сумме 18 950 308 350,00 рублей;
- Материальные ценности в эксплуатации.

По состоянию на «31» декабря 2022 года ООО СЗ «Паритет» предоставило следующие обеспечения:

- Договор ипотеки № 380B0091XMF от 26.08.2022, (предмет залога – право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002002:32, здание с кадастровым номером 77:05:0002002:1105), заключенный между ООО СЗ «Паритет» (Залогодатель) и ПАО Сбербанк (Залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между ПАО Сбербанк и Должником; Залоговая сумма – 2 570 400 000,00 руб.

- Договор залога имущественных прав № 380B0091XMF/ИП1 от 13.09.2022, (предмет залога – имущественные права (требования) по строительству объекта: Здание краткосрочного пребывания гостиничного типа на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0002002:32 по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.24, корп. 1, на основании Договора генерального строительного подряда № 017-

22 от 01 апреля 2022 г., заключенного между Залогодателем и ООО «РКС-Строй»), заключенный между ООО СЗ «Паритет» (Залогодатель) и ПАО Сбербанк (Залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств ООО СЗ «Паритет» (Должник) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B0091XMF от 19.08.2022 между ПАО Сбербанк и Должником. Залоговая сумма – 16 379 908 350,00 руб.

По состоянию на «31» декабря 2022 года ООО СЗ «Паритет» получило следующие обеспечения:

- Суммы, уплаченные по Договорам долевого участия находящиеся на счетах эскроу в размере 6 568 820,00 рублей.

5.8. Сопоставимость данных отчетности, исправление существенных ошибок

В соответствии с требованиями ПБУ 4/99 и ПБУ 22/2010 Общество обеспечило сопоставимость данных в отчетности.

Руководитель
ООО СЗ «Паритет»



М.В. Щербакова
«20» марта 2023 года

Всего прошито,
пронумеровано
и скреплено печатью



ООО «ИНТЕРКОН» ИНН 50/0010001

56 (Тридцать шесть)

ЛИСТ 26

