

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода»



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,

пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58

(комната 4027)

Тел.: +7 (495) 109-05-44

e-mail: org@audit-escort.ru

<https://audit-moscow.com/>

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода» (ОГРН 1057747575368), (далее-аудируемое лицо) 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением неполного раскрытия информации, указанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение аудируемого лица по состоянию на 31 декабря 2022 года, 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 с оговоркой

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год не раскрыта информация о связанных сторонах и о бенефициарных владельцах аудируемого лица, подлежащая раскрытию, что является нарушением требований Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н, и Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). 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 аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по



А У Д И Т -
Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,

пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58

(комната 4027)

Тел.: +7 (495) 109-05-44

e-mail: org@audit-escort.ru

<https://audit-moscow.com/>

международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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.



А У Д И Т - Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,

пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58

(комната 4027)

Тел.: +7 (495) 109-05-44

e-mail: org@audit-escort.ru

<https://audit-moscow.com/>

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

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 аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо 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 единственным участником аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о



А У Д И Т - Э С К О Р Т

ИНН 7714103163, ОГРН 1027700309669; ОРНЗ 11606054905

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,

пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58

(комната 4027)

Тел.: +7 (495) 109-05-44

e-mail: org@audit-escort.ru

<https://audit-moscow.com/>

значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Александр Юрьевич Дементьев

Генеральный директор ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ» (ОРНЗ 21706001482)

Елена Юрьевна Комарова

Руководитель аудита по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706001515)



Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

ОРНЗ 11606054905

ОГРН 1027700309669

29 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик" "Стрелецкая Слобода"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	78466142		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7731528198		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.2		
Местонахождение (адрес)	109004, Москва г, Александра Солженицына ул, д. № 27 эт 2 пом I ком 101	по ОКОПФ / ОКФС	12300	23	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714103163
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700309669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	176	538	956
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	176	528	853
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
1.	в том числе:				
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.	Основные средства	1150	60 706	177 076	7 967
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	959	2 573	7 967
	Права пользования активами	11502	59 747	174 503	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.	Финансовые вложения	1170	-	-	754 654
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	-	-	754 654
	Отложенные налоговые активы	1180	505 381	244 056	38 561
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	566 263	421 670	802 138
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.	Запасы	1210	920 068	920 223	1 533 976
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 629	642	900
	Строительство жилого комплекса	12102	917 637	919 581	1 533 076

	Документация для перепланировки (камины)	12103	802	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90 718	58 495	111 980
5.	Дебиторская задолженность	1230	3 319 955	1 516 332	941 284
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	25 517	29 871
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	2 484 842	714 457	181 839
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	399 248	391 558	107 349
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	-	-	24
	Расчеты по налогам и сборам	12305	504	-	3
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	13	13
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	435 361	384 787	622 185
3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	287 422	357 034	230 309
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	548	1 732	15 309
	Валютные счета	12502	274 475	325 272	-
	Денежные средства на депозите	12503	12 400	30 030	215 000
	Прочие оборотные активы	1260	512	3 771	852
	в том числе:				
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12601	253	-	-
	Расходы будущих периодов	12602	259	3 771	852
	Итого по разделу II	1200	4 618 675	2 855 855	2 818 402
	БАЛАНС	1600	5 184 938	3 277 525	3 620 540

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	56 310	56 310	56 310
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 211 147	894 241	1 149 212
	Итого по разделу III	1300	1 267 457	950 551	1 205 522
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	1 897 732	1 104 513
	Отложенные налоговые обязательства	1420	547 503	205 838	62 403
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 725	63 351	-
	в том числе:				
5.	Обязательства по аренде	14501	2 725	63 351	-
	Итого по разделу IV	1400	550 228	2 166 921	1 166 916
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.	Заемные средства	1510	3 083 235	21	442 410
5.	Кредиторская задолженность	1520	223 337	48 772	805 606
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	167 076	42 358	30 378
	Расчеты по налогам и сборам	15202	6	1 226	35 706
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	-	413
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	56 255	2 030	81 744
	Средства дольщиков по ДДУ	15206	-	3 158	657 365
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	56	108	87
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по отпускам	15401	56	108	87
	Прочие обязательства	1550	60 626	111 152	-
	в том числе:				
5.	Обязательства по аренде	15501	60 626	111 152	-
	Итого по разделу V	1500	3 367 253	160 053	1 248 102
	БАЛАНС	1700	5 184 938	3 277 525	3 620 540

Руководитель



Вахрушев Евгений
Викторович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



у

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик"Стрелецкая Слобода"

Идентификационный номер налогоплательщика

Код экономической
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью Строительство жилых и нежилых зданий
Собственность иностранных
/ юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2022
О	78466142		
Н	7731528198		
о	41.2		
2			
	12300	23	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
6.1.	Выручка	2110	1 773 543	1 186 701
	Себестоимость продаж	2120	(1 175 108)	(1 312 772)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	598 435	(126 071)
	Коммерческие расходы	2210	(105 322)	(123 823)
	Управленческие расходы	2220	(56 340)	(54 358)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	436 773	(304 252)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 070	27 283
	Проценты к уплате	2330	(6 351)	(17 303)
6.2.	Прочие доходы	2340	666 511	1 401 968
6.3.	Прочие расходы	2350	(701 757)	(1 424 908)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	397 246	(317 212)
6.4.	Налог на прибыль	2410	(80 340)	62 097
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(80 340)	62 097
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	316 906	(255 115)

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	316 906	(255 115)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Вахрушев Евгений
Викторович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стрелецкая Слобода"	Форма по ОКУД	
	0710004	
	Дата (число, месяц, год)	
	31	12 2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	
	7731528198	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	
	41.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКПО	
	78466142	
Общества с ограниченной ответственностью / юридических лиц	по ОКФС	
	12300 23	
Единица измерения:	в тыс. рублей по ОКЕИ	
	384	

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	56 310	-	-	-	1 149 212	1 205 522
За 2021 г.	3210	-	-	-	-	144	144
Увеличение капитала - всего:							
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	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Переход на ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020	3217	-	-	-	-	144	144
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(255 115)	(255 115)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(255 115)	(255 115)
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	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	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	56 310	-	-	-	894 241	950 551
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	316 906	316 906
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	316 906	316 906
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	56 310	-	-	-	1 211 147	1 267 457

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	1 205 522	(255 115)	-	950 407
корректировка в связи с:	3410	-	144	-	144
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	1 205 522	(254 971)	-	950 551
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 149 212	(255 115)	-	894 097
корректировка в связи с:	3411	-	144	-	144
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	1 149 212	(254 971)	-	894 241
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	56 310	-	-	56 310
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	56 310	-	-	56 310
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 267 457	950 551	1 205 521

Руководитель Вахрушев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)



28 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик"Стрелецкая Слобода"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью Собственность иностранных
/ юридических лиц
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
	78466142		
	7731528198		
	41.2		
	12300	23	
	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	28 226	8 632
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	25 517	4 183
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	70
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 709	4 379
Платежи - всего	4120	(1 133 459)	(1 247 173)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(969 717)	(1 068 409)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 222)	(1 517)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(8 321)
налога на прибыль организаций	4124	(503)	(32 785)
налога на имущество	4125	(11)	(125)
НДС	4126	(147 337)	(133 544)
прочие платежи	4129	(14 669)	(2 472)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 105 233)	(1 238 541)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 478	-
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	2 478	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 478	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 110 294	1 833 961
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 110 294	1 833 961
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(56 295)	(465 577)
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	-	(450 000)
прочие платежи	4329	(56 295)	(15 577)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 053 999	1 368 384
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(48 756)	129 843
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	357 034	230 309
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	287 422	357 034
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(20 856)	(3 118)

Руководитель


 (подпись)

**Вахрушев Евгений
Викторович**
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	991	(463)	42	-	-	(394)	-	-	1 033	(857)
	5110	за 2021г.	3 863	(3 010)	65	(2 937)	2 937	(390)	-	-	991	(463)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	760	(395)	-	-	-	(365)	-	-	760	(760)
	5111	за 2021г.	3 697	(2 968)	-	(2 937)	2 937	(365)	-	-	760	(395)
Товарный знак	5102	за 2022г.	231	(68)	42	-	-	(29)	-	-	273	(97)
	5112	за 2021г.	165	(42)	65	-	-	(26)	-	-	231	(68)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	1	-	4
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	-	4

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	10	33	-	(43)	-
	5190	за 2021г.	103	75	(51)	(65)	10
в том числе:	5181	за 2022г.	10	33	-	(43)	-
	5191	за 2021г.	-	10	-	-	10
Товарный знак "ТЕССИНСКИЙ"							



Вахрушев Евгений
Викторович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

28 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	179 531	(2 455)	91 247	(149 536)	3 157	(61 238)	-	-	121 242	(60 536)
	5210	за 2021г.	10 612	(2 645)	176 089	(7 169)	1 274	(1 084)	-	-	179 531	(2 455)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	385	(196)	-	(47)	47	(56)	-	-	339	(206)
	5211	за 2021г.	385	(289)	-	-	157	(64)	-	-	385	(196)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	4 643	(2 259)	-	(2 679)	1 811	(690)	-	-	1 963	(1 137)
	5212	за 2021г.	10 226	(2 356)	1 429	(7 169)	1 117	(1 020)	-	-	4 643	(2 259)
Земельные участки в аренде	5203	за 2022г.	141 408	-	88 039	(141 408)	-	(44 020)	-	-	88 039	(44 020)
	5213	за 2021г.	-	-	141 408	-	-	-	-	-	141 408	-
Нежилые помещения в аренде	5204	за 2022г.	33 095	-	3 208	(5 402)	1 299	(16 472)	-	-	30 901	(15 173)
	5214	за 2021г.	-	-	33 095	-	-	-	-	-	33 095	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения						
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	91 183	-	(91 183)
в том числе:						
ЗУ Тессинский, 1 77-01:0001019:3712, 4301m2 (новый договор аренды)	5241	за 2022г.	-	-	-	-
Офис застройщика Тессинский пер., д.5, стр.1 (ЦНТ)	5251	за 2021г.	-	88 039	-	(88 039)
Забор из алюмокомпозита на металлокаркасе (профильная труба 20x40) + световой логотип "Тессинский, 1"	5242	за 2022г.	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	3 143	-	(3 143)
Офис ул.Александра Солженицына, д.27, СБ-000039	5243	за 2022г.	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-
	5244	за 2022г.	-	787	-	(787)
	5254	за 2021г.	-	64	-	(64)
				-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	63
в том числе:			
Забор из алюмокомпозита на металлокаркасе (профильная труба 20x40) + световой логотип "Тессинский, 1"	5261	-	63
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	59 747	174 503	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	936 863
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Вахрушев Евгений
(подпись)

Вахрушев Евгений
Викторович

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

22



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		первоначальная стоимость	накопленная корректура		
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	754 654	-	-	(754 654)	-	-	-
в том числе:									
Займы выданные	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	754 654	-	-	(754 654)	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	754 654	-	-	(754 654)	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Вахрушев Евгений Викторович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

24

4. Запасы



4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель  Вахрушев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

26

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2022г.	1 516 332	-	2 436 784	-	-	(633 161)	-	-	-	-	-	3 319 955	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	941 284	-	1 218 182	-	-	(643 135)	-	-	-	-	-	1 516 332	-
в том числе:															
	5511	за 2022г.	25 517	-	-	-	-	(25 517)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	29 895	-	-	-	-	(4 378)	-	-	-	-	-	25 517	-
	5512	за 2022г.	391 558	-	264 596	-	-	(256 906)	-	-	-	-	-	399 248	-
Авансы выданные	5532	за 2021г.	107 349	-	348 931	-	-	(64 722)	-	-	-	-	-	391 558	-
	5513	за 2022г.	384 800	-	401 803	-	-	(350 738)	-	-	-	-	-	435 865	-
Прочая	5533	за 2021г.	622 201	-	336 634	-	-	(574 035)	-	-	-	-	-	384 800	-
	5514	за 2022г.	714 457	-	1 770 385	-	-	-	-	-	X	X	-	2 484 842	-
Условная выручка, не предъявленная заказчику	5534	за 2021г.	181 839	-	532 617	-	-	-	-	-	X	X	-	714 457	-
	5500	за 2022г.	1 516 332	-	2 436 784	-	-	(633 161)	-	-	-	-	-	3 319 955	-
Итого	5520	за 2021г.	941 284	-	1 218 182	-	-	(643 135)	-	-	X	X	-	1 516 332	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 961 083	1 110 294	3 900	(60 626)	-	(3 011 926)	-	-	2 725
	5571	за 2021г.	1 104 512	1 889 722	13 586	(1 046 737)	-	-	-	-	1 961 083
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	1 826 371	1 110 294	-	-	-	(2 936 665)	-	-	1 826 371
	5572	за 2021г.	-	1 826 371	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	71 361	-	3 901	-	-	(75 262)	-	-	-
	5573	за 2021г.	1 104 512	-	13 586	(1 046 737)	-	-	-	-	71 361
прочая	5554	за 2022г.	63 351	-	-	(60 626)	-	-	-	-	2 725
	5574	за 2021г.	-	63 351	-	-	-	-	-	-	63 351
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	159 945	204 384	71 322	(79 808)	(572)	3 011 927	-	-	3 367 198
	5580	за 2021г.	1 248 016	154 667	8 533	(1 251 261)	(10)	-	-	-	159 945
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	42 358	149 143	35	(24 460)	-	-	-	-	167 076
	5581	за 2021г.	30 378	35 925	-	(23 935)	(10)	-	-	-	42 358
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 226	-	-	(648)	(572)	-	-	-	6
	5583	за 2021г.	35 706	-	-	(34 480)	-	-	-	-	1 226
кредиты	5564	за 2022г.	21	-	71 287	-	-	2 936 665	-	-	3 007 973
	5584	за 2021г.	442 410	7 590	8 493	(458 472)	-	-	-	-	21
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	75 262	-	-	75 262
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	2 030	55 241	-	(1 016)	-	-	-	-	56 255
	5586	за 2021г.	82 157	-	40	(80 167)	-	-	-	-	2 030
Средства долежиков по ДУДС	5567	за 2022г.	3 158	-	-	(3 158)	-	-	X	X	3 158
	5587	за 2021г.	657 365	-	-	(654 207)	-	-	X	X	60 626
Обязательства по аренде	5568	за 2022г.	111 152	-	-	(50 526)	-	-	X	X	111 152
	5588	за 2021г.	-	111 152	-	-	-	-	-	-	3 369 923
Итого	5550	за 2022г.	2 121 028	1 314 678	75 222	(140 434)	(572)	X	-	-	2 121 028
	5570	за 2021г.	2 352 528	2 044 389	22 119	(2 297 998)	(10)	X	-	-	2 121 028

28

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



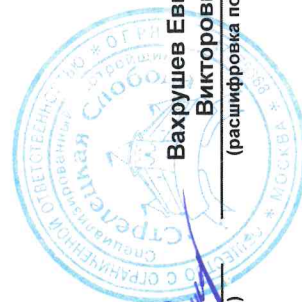
Руководитель Вахрушев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 811	879 655
Расходы на оплату труда	5620	785	233
Отчисления на социальные нужды	5630	383	226
Амортизация	5640	14 392	62
Прочие затраты	5650	1 320 201	610 777
Итого по элементам	5660	1 337 572	1 490 953
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(802)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 336 770	1 490 953

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



Руководитель Вахрушев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

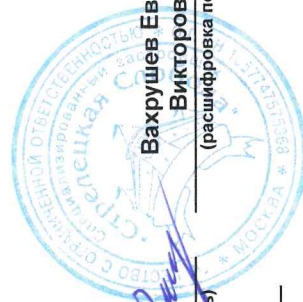
20

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	108	81	(133)	-	56
в том числе:						
Оценочное обязательство по отпускам	5701	108	81	(133)	-	56

Руководитель  Вахрушев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	3 369 910	2 575 960	514 181
в том числе:				
Гарантийные удержания по договорам подряда	5801	48 781	13 323	473
Денежные средства дольщиков на счетах-эскроу	5802	3 308 085	1 971 672	513 708
Банковская гарантия	5803	13 044	143 326	-
Страхование СМР и гражданской ответственности на период 06.08.2021 - 28.02.2022 (СК ВСК)	5804	-	447 639	-
Выданные - всего	5810	1 376 775	1 394 011	1 506 636
в том числе:				
Ипотека по Д №16-033/3 15.06.2016 Аресбанк	5811	-	-	757 827
Залог (объекты участников ДДУ)	5812	-	17 236	748 562
Депозит по договору аренды (ВИАС)	5813	-	247	247
Сбербанк России ПАО ДПИ №4791/1 от 24.12.2020	5814	1 376 527	1 376 527	-
Депозит по договору аренды (Центр на Тессинском)	5815	248	-	-



Вахрушев Евгений

Викторович

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах за 2022 год
ООО «Специализированный застройщик
«Стрелецкая Слобода»**

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода», сокращенное наименование ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»

Место нахождения: 109004 г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.27, этаж 2, помещение I, комн.101

Дата регистрации: 26.07.2005

Государственный регистрационный номер: 1057747575368

Основной вид деятельности: 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

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

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

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

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

- Генеральный директор: Вахрушев Евгений Викторович
- Совет директоров: совет директоров и ревизионная комиссия Общества Уставом не предусмотрены

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

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

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

Функции по ведению бухгалтерского, налогового и управленческого учета, а также юридическому сопровождению бизнеса передано консалтинговой компании. Заключены договоры на бухгалтерское (дог.№08/19 от 01.11.2019) и юридическое (дог.№02/19 от 01.10.2019) обслуживание.

1.2. Сведения об долях

Размер уставного капитала составляет 56 310 000 руб. (Пятьдесят шесть миллионов триста десять тысяч рублей).

1.3 Сведения об изменениях к Уставу

Изменения в Устав в 2022 году не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Филиалы и представительства отсутствуют.

1.5. Описание характера операций и основных видов деятельности

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

В отчетном году Общество осуществляло функции заказчика-застройщика по проекту:

- Реконструкция здания по адресу Б. Николоворобинский пер., д.9, корп.1-4 с перепрофилированием в жилую функцию (Тессинский,1)
Разрешение на строительство от 29.04.2020 №77-202000-018875-2020.

1.6. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2021 г. - 3 человека.

Среднегодовая численность работающих за 2022 г. - 3 человека.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2021г.) - 4 человека.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2022 г.) – 6 человек.

1.7. Членство в СРО

Организация не осуществляет виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО. Услуги по техническому надзору и контролю за ходом строительства по 2-й очереди осуществляет ООО «Первая Строительная Компания» по договору №СС-ПСК-06-01 от 01.06.2020.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

Согласно п.16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» в случаях, когда раскрытие информации в объеме, предусмотренном настоящим Положением, приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон, организация может раскрывать информацию в ограниченном объеме, не раскрывая те сведения, которые обуславливают указанные потери и (или) урон.

Учитывая существующую неопределенность относительно геополитической и экономической ситуации в мире, раскрытую в разделе «События после отчетной даты», а также в связи с введенными санкциями в отношении нашего государства и ряда физических лиц, Обществом принято решение не раскрывать в отчетности полную информацию о связанных сторонах.

2.1. Организации (лица), которые контролируют Общество и которые контролируются обществом

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений (выбор из списка, приведенного в п. 6 ПБУ 11/2008)	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в капитале общества на 31.12.2021	Доля участия связанной стороны в капитале общества на 31.12.2022
1	Вахрушев Евгений Викторович	Юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию	05.12.2019 г.	0%	0%

	отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа – Генеральный директор.				
--	--	--	--	--	--

2.2. Операции со связанными сторонами

- Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2021 года (на начало отчетного периода):

(руб.)

	Сальдо на 31.12.2020		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2021	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Прочие связанные стороны		68,40	35 286 079,65	35 286 011,25		0,00
		24 489,75	11 738 054,29	11 713 756,58		192,04
		24 558,15	47 024 133,94	46 999 767,83		192,04

- Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022 г. (на конец отчетного периода):

(руб.)

	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Прочие связанные стороны		0,00	35 286 078,68	35 286 078,68		
		192,04	12 654 870,23	12 653 590,07		1 472,20
			1 200 200,00			1 200 200,00
		192,04	49 141 148,91	47 939 668,75		1 201 672,20

- Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу:

К ключевому управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование	2021 год	2022 год
1	Краткосрочные вознаграждения	788	421
2	Страховые взносы	241	130
3	Итого	1029	551

- Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2021 г.:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
-------------------------	----------------------------------	--------------------------	-------

Себестоимость продаж	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-
Управленческие расходы	1 029	47 000	48 029
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-
Прочее	-	-	-

- Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2022 год:
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-
Управленческие расходы	551	47 940	48 491
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-
Прочие доходы	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-
Прочее	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2021 г. и 2022 г.

2.3. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами

2022 год
(тыс.руб.)

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
4121	49 141	
4122	551	Вахрушев Е.В.

2021 год
(тыс.руб.)

	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
4121	47 024	

4122	1 029	Вахрушев Е.В.
------	-------	---------------

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

3.1. Основа составления

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

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

Бухгалтерская отчетность ООО "СЗ «Стрелецкая Слобода»" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2022 г. на деятельность организаций в Российской Федерации оказывало существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

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

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

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

3.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе и подлежащие оплате в рублях, учитываются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 3/2006.

Для целей бухгалтерского учета пересчет в рубли иностранной валюты производится по курсу, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности. Пересчет в рубли по среднему курсу не производится (п.6 ПБУ 3/2006).

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату (п.7 ПБУ 3/2006).

Для составления бухгалтерской отчетности пересчет стоимости перечисленных в данном пункте активов и обязательств в рубли производится по курсу, действующему на отчетную дату (п.8 ПБУ 3/2006).

3.3. Оценка справедливой стоимости

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

3.4. Капитальные вложения

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

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

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

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

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в) коренное улучшение земель;
- г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, капитальный ремонт стоимостью более 1 000 000 руб., технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

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

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами,

фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

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

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

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

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

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

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

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

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

3.5. Основные средства

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

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

Основание: п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020

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

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

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

Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020

Критерий существенности величины затрат на капитальные ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев)- 100 000 рублей.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

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

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

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

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

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

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

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

Организация принимает к бухгалтерскому учету активы в качестве основных средств в соответствии с п.4 ФСБУ 6/2020, и имеющими *стоимость более 100 000 руб.*

Стоимостной лимит применяется как к единице, так и к группе основных средств.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается:

- а) объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

ИЛИ

- б) обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет

может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

ИЛИ

- с) существенные по величине (более 500 000 руб.) затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно (более чем на 500 000 руб. и более чем на один год) отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом (п.10 ФСБУ 6/2020).

1. *Группа основных средств* - совокупность объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Группа считается сформированной при отражении на счете 01 одного и более актива из такой группы.

В Организации выделены следующие группы основных средств:

- а) Компьютеры и оргтехника, с ними связанная;
- б) Мебель и декор для офиса продаж.

К активам со стоимостью ниже установленного лимита (*несущественные активы*) ФСБУ 6/2020 не применяется. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

С целью обеспечения сохранности после передачи указанных активов в эксплуатацию, их движение учитывается на забалансовом счете МЦ.

В бухгалтерской отчетности затраты на приобретение/создание несущественных активов отражаются:

- ✓ в той статье Отчета о финансовых результатах, в которую включалась бы амортизация основных средств, если бы стоимость этих активов была существенной;
- ✓ в Отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций;
- ✓ в той же статье Бухгалтерского баланса, в которой организация отражает авансы, предварительную оплату в связи с осуществлением капитальных вложений (в случае оплаты аванса, предварительной оплаты при приобретении/создании несущественных активов).

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - *инвестиционную недвижимость* (п.11 ФСБУ 6/2020).

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

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

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

Учет инвестиционной недвижимости ведется на счете 03.

Объекты основных средств, относящиеся к инвестиционной недвижимости, переводятся на счет 03, даже если в момент ввода в эксплуатацию они были приняты к учету на счет 01.

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

Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п.12 ФСБУ 6/2020).

При этом:

- а) В случае, если основное средство получено Организацией безвозмездно, его первоначальной стоимостью считается *справедливая стоимость на дату принятия к учету* (п.14 ФСБУ 26/2020).
- б) При приобретении основного средства с отсрочкой (рассрочкой) платежа на период более 12 месяцев, при условии, что проценты за отсрочку (рассрочку) не установлены в договоре в явном виде, первоначальной стоимостью основного средства считается *стоимость (без НДС), которая была бы уплачена продавцу без предоставления отсрочки (рассрочки)*.
Разница между этой суммой и номинальной величиной платежей при отсрочке (рассрочке) (без НДС) учитывается как проценты по заемному обязательству.
- в) Основные средства, приобретенные по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами, оценивают по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из *справедливой стоимости передаваемого имущества (имущественных прав, работ, услуг) и дополнительных затрат, связанных с их приобретением*.

После признания объекты основных средств и инвестиционной недвижимости оцениваются в бухгалтерском учете *по первоначальной стоимости (т.е. переоценка не производится)*.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация планирует получить в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 200 000 руб.

Начисление амортизации по основным средствам производится ежемесячно, независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости (п.32 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- с) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- д) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

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

Начисление амортизации объекта основных средств (п.33 ФСБУ 6/2020):

- ✓ начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- ✓ прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

В организации начисление амортизации по всем группам основных средств производится *линейным способом* (п.35 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования и ликвидационная стоимость (*элементы амортизации*) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации (п.37 ФСБУ 6/2020).

Пересмотром элементов амортизации занимается инвентаризационная комиссия, в которую, по необходимости, входят технические специалисты, обладающие специальными познаниями в отношении эксплуатируемых основных средств.

В процессе проверки комиссия анализирует физические параметры текущего и планируемого использования объектов основных средств и иные данные и сравнивает их с теми данными, которые учитывались для установления элементов амортизации при признании объектов в учете либо при предыдущем пересмотре.

Критерии существенности для пересмотра элементов амортизации:

- a) увеличение/уменьшение срока полезного использования более чем на 12 месяцев (в связи с изменением параметров использования актива);
- b) изменение ликвидационной стоимости более чем на 10% от балансовой стоимости основного средства.

Организация ежегодно проверяет основные средства на *обесценение* и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Обесценение – это ситуация, когда возмещаемая стоимость актива меньше, чем его балансовая стоимость, то есть, когда в любом случае организация получит за этот актив денежных средств меньше нынешней величины этого актива в бухгалтерском балансе.

Возмещаемая стоимость актива – это сумма, которая может быть возмещена в процессе эксплуатации объекта или в результате продажи его на сторону.

Возмещаемая сумма актива определяется как наибольшее значение из двух:

- справедливой стоимости за вычетом затрат по выбытию,
- ИЛИ
- его эксплуатационной ценности.

При обесценении стоимость актива снижается до возмещаемой стоимости, разница между стоимостями признается убытком от обесценения: Д91.02 К02.04.

Под *долгосрочными активами к продаже (ДАП)* понимаются основные средства и другие внеоборотные активы (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения об их продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое) (п.10.1 ПБУ 16/02).

Долгосрочные активы к продаже учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов (на счете 41).

ДАП переводится на 41 счет в момент прекращения использования актива и получения подтверждения того, что возобновление его использования не предполагается.

Списание объекта недвижимости со счета 01 при его продаже происходит на дату подписания акта приема-передачи.

В период с момента выбытия объекта до признания расходов по нему (т.е. до момента регистрации права собственности на покупателя) сумма затрат учитывается на субсчете «Переданные объекты недвижимости» счета 45.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются в отчетности в особом (альтернативном, ретроспективно-упрощенном) порядке, предусмотренном п.49 ФСБУ 6/2020: сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются, а производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 и настоящей учетной политикой.

3.6. Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

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

3.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

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

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

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

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

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

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

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

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

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

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

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

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

Учет аренды у арендатора ФСБУ 25/2018.

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

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

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются в отчетности организации в качестве арендатора в особом (ретроспективно-упрощенном) порядке, предусмотренном п.50 ФСБУ 25/2018:

- по каждому договору аренды единовременно признается на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль;
- ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается;
- сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

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

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

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

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

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

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

- изменения условий договора аренды;

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования пересматривается: при изменении величины обязательства по аренде.

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

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

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

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

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года.

Учет для арендатора:

Организация в роли арендатора признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды *в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.*

При одновременном выполнении следующих условий:

- а) 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;
 - б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду,
- организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в любом из следующих случаев:*

- ✓ срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- ✓ рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В этих случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока договора аренды.

Право пользования активом (Д01.03) признается по фактической стоимости (п.13 ФСБУ 25/2018).

Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде (Д01.03 К76.07.1);
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (Д01.03 К76 (авансовые арендные платежи));
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях (Д01.03 К60.1);
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (например, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния), если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды (Д01.03 К96).

Обязательство по аренде (К76.07.1) первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п.14 ФСБУ 25/2018) и отражается проводками:

- ✓ Д01.03 К76.07.1 – отражено обязательство по аренде по дисконтированной величине арендных платежей на весь срок действия договора аренды;
- ✓ Д76.07.9 К76.07.1 - отражен НДС с арендных платежей на весь срок действия договора аренды.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Дисконтирование производится с применением ставки, по которой организация привлекает или могла бы привлекать заемные средства у не взаимозависимых лиц на срок, сопоставимый со сроком аренды (абзац 2 п.15 ФСБУ 25/2018).

Сопоставимым сроком считается срок, не отклоняющийся от срока аренды более чем на 6 месяцев.

Если срок собственных сделок заимствования *существенно отличается от срока*, определенного в договоре аренды, то в этом случае информация о таких собственных сделках заимствования может быть использована для расчета ставки дисконтирования, но с учетом приведения её к уровню ставок для сопоставимого срока.

Если имеется одновременно несколько собственных сделок заимствования с разным уровнем ставок, которые потенциально подходят для целей расчета ставки дисконтирования, критериями приоритетности (в порядке убывания) при выборе ставки будут:

- А) сумма займа;
- Б) валюта заимствования;
- В) период заимствования.

Ставка дисконтирования пересчитывается, если возникает необходимость пересчитать размер обязательств по аренде (п.22 ФСБУ 25/2018):

- в случае изменения условий договора аренды (изменения срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.),

И/ИЛИ

- на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.

Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления амортизации линейным способом.

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 08, 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы.

- а) В случае аренды *без выкупа* срок полезного использования права пользования активом равен сроку аренды актива.

Для договоров аренды с неопределенным сроком устанавливается срок, в течение которого не предполагается существенное изменение ставок аренды, - 3 года.

- б) Для договоров аренды *с выкупом* срок полезного использования права пользования активом устанавливается исходя из срока полезного использования предмета аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (п.18 ФСБУ 25/2018).

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования, установленной п.54 настоящей Учетной политики.

Проценты начисляются ежемесячно и отражаются проводкой Д91.2/08.76 К76.07.5.

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

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Составляющие договора аренды, которые не признаются в качестве отдельного компонента:

- а) коммунальные платежи, включенные в общую сумму возмещения по договору аренды, для целей расчета обязательства по аренде учитываются в качестве общей суммы арендной платы (как часть платежей, определенных в пп.(а) п.7 ФСБУ 25/2018);
- б) коммунальные платежи, тарифицированные отдельно, но определенные в виде фиксированной суммы, включаются в расчет обязательства по аренде (как часть платежей, определенных в пп.(а) п.7 ФСБУ 25/2018);
- с) коммунальные платежи, тарифицированные отдельно и являющимися переменными (например, в зависимости от фактических объемов потребления коммунальных услуг), не включаются в расчет обязательства по аренде, а относятся непосредственно в расходы в составе той же статьи расходов, что и проценты по арендному обязательству (п.38 МСФО (IFRS) 16).

Учет для арендодателя:

Объекты учета аренды классифицируются Организацией в роли арендодателя в качестве объектов учета *неоперационной (финансовой) аренды*, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

Аренда классифицируется как *операционная аренда*, если она не подразумевает передачу арендатору рисков и выгод, связанных с владением предметом аренды (п.24 ФСБУ 25/2018).

Отличие финансовой аренды от операционной	
Неоперационная (финансовая) аренда	Операционная аренда
требуется наличие любого из признаков	
• право собственности на предмет аренды переходит к арендатору • арендатор вправе купить предмет аренды по цене намного ниже справедливой стоимости • срок аренды сопоставим с периодом, когда объект будет годен к использованию • на дату заключения договора приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды • предмет аренды может быть использован без существенных изменений только арендатором • арендатор может продлить срок аренды по договору с арендной платой намного ниже рыночной • иное обстоятельство, которое свидетельствует о переходе к арендатору выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды	• срок аренды существенно меньше периода, в течение которого объект будет пригоден к использованию • предметом аренды является объект, который имеет неограниченный срок использования, потребительские свойства его со временем не меняются • на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей намного меньше справедливой стоимости объекта • иное обстоятельство, которое свидетельствует, что экономические выгоды и риски несет арендодатель

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды организация признает *инвестицию в аренду в качестве актива (дебиторской задолженности)* на дату предоставления предмета аренды (п.32 ФСБУ 25/2018).

Инвестиция в аренду оценивается в размере ее *чистой стоимости*.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Для дисконтирования валовой стоимости инвестиции применяется *процентная ставка*, при использовании которой *приведенная валовая стоимость* инвестиции на дату предоставления предмета аренды равна сумме его справедливой стоимости и понесенных по договору аренды затрат за вычетом, уплаченных арендатором на момент передачи авансов (п.33 ФСБУ 25/2018).

В качестве ставки дисконтирования используется среднерыночная ставка доходности по аналогичным долговым обязательствам (по суммам, срокам погашения, валюте и т.п.) заемщиков с таким же кредитным рейтингом, как у арендатора.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (п.36 ФСБУ 25/2018).

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, начисляются ежемесячно и признаются организацией в качестве дохода.

Для расчета процентного дохода чистая стоимость инвестиции в аренду на начало месяца, за который рассчитывается доход, умножается на процентную ставку за такой период, определенную в соответствии с п.61 настоящей Учетной политики.

Бухгалтерские проводки по неоперационной (финансовой) аренде:

Проводка	Содержание операции
Д 76. Чистая инвестиция в аренду – К 01	Списание предмета аренды по балансовой стоимости
Д 76. Чистая инвестиция в аренду – К 91	Учет разницы между рыночной и балансовой стоимостью предмета аренды (если она есть)
Д 76. Чистая инвестиция в аренду – К 60 (70)	Учет дополнительных затрат по договору аренды
Д 76. Чистая инвестиция в аренду – К 91	Начисление процентного дохода
Д 51 – К 76. Текущий арендный платеж	Арендатор перечислил арендную плату
Д 76. Текущий арендный платеж – К 76. Чистая инвестиция в аренду	Уменьшение общей суммы задолженности на полученный арендный платеж

Организация ежегодно проверяет чистую стоимость инвестиции в аренду на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты": Д91.2 К02.4.

При возврате предмета неоперационной (финансовой) аренды арендодателю такой предмет принимается к бухгалтерскому учету в качестве актива определенного вида исходя из соответствующих условий признания с одновременным списанием оставшейся чистой стоимости инвестиции в аренду (п.40 ФСБУ 25/2018).

Доходы по операционной аренде признаются организацией ежемесячно в качестве прочих доходов.

3.8. Нематериальные активы

Организация принимает к бухгалтерскому учету активы в качестве НМА в соответствии с п.3 ПБУ 14/2007.

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов считается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договоров уступки прав и т.п.

Сложный объект признается единым инвентарным объектом (п.5 ПБУ 14/2007).

НМА учитывается в бухгалтерском учете по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату его принятия к бухгалтерскому учету (п.6 ПБУ 14/2007).

Переоценка НМА по текущей рыночной стоимости не производится (пп.17-18 ПБУ 14/2007).

НМА на обесценение не проверяются (пп.16, 22 ПБУ 14/2007).

Срок полезного использования НМА определяется в соответствии с п.26 ПБУ 14/2007, ежегодно анализируется и корректируется в случае существенного (более 12 месяцев) изменения продолжительности периода использования актива (п.27 и п.30 ПБУ 14/2007), а также утверждается приказом руководителя организации.

НМА, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются *нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования*.

В отношении таких НМА организация ежегодно рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования активов.

В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данных НМА и способ их амортизации, утвердив их приказом руководителя организации.

Возникшие в связи с уточнением срока полезного использования корректировки отражаются на начало отчетного года в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях (п.27 ПБУ 14/2007):

- ✓ Д91.2 К05 - доначислена амортизация НМА;
- ✓ Д05 К91.1 – отражена в доходах излишне начисленная амортизации НМА.

Оценочным значением является приблизительно определенные или рассчитанные работниками организации на основе профессионального суждения значения некоторых показателей при отсутствии точных способов их определения.

Изменение оценочных значений производится перспективно (п.4 ПБУ 21/2008).

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п.28 ПБУ 14/2007).

Расходы на приобретение неисключительных прав пользования на программное обеспечение (т.е. связанные с получением права использования нематериальных активов):

а) *учитываются в стоимости объекта основных средств и списываются посредством амортизации в течение срока полезного использования ОС* в случае выполнения следующих условий:

- ✓ без него невозможна работа электронно-вычислительного и иного оборудования;
- ✓ данное программное обеспечение не требует для своего функционирования постоянного регулярного обновления;
- ✓ условиями договора не предусмотрено вознаграждение правообладателю в виде периодических платежей;
- ✓ срок, на который предоставлены эти права, не меньше сроков амортизации объекта основных средств, на который оно установлено.

б) *учитываются в составе текущих расходов отчетного периода (п. 39 ПБУ 14/2007), если выполняются условия:*

- ✓ без него возможна работа электронно-вычислительного и иного оборудования или оно для своего полноценного функционирования требует регулярного обновления;
 - ✓ условиями договора приобретения данного программного обеспечения предусмотрена оплата в виде периодических платежей, исчисляемые и уплачиваемые в порядке и сроки, установленные договором.
- с) *учитываются как расходы будущих периодов (сч.97) и подлежат списанию в течение срока действия данного права (п. 39 ПБУ 14/2007):*
- ✓ условиями договора приобретения данного программного обеспечения предусмотрена оплата в виде фиксированного разового платежа.

3.9. Учет запасов

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом использования стандарта отражаются в отчетности перспективно, т.е. только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения данного стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

В связи с длительным периодом строительства объекта недвижимого имущества «Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и прилегающей к нему благоустроенной территорией, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ЦАО, район Таганский, переулок Большой Николоворобинский, вл. 9», предназначенного для продажи, до 01.01.2020 г. и его завершения в 2020 году, перспективного отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применением ФСБУ 5/2019 и обеспечения сопоставимости данных бухгалтерской (финансовой) отчетности *не применять к его себестоимости* правила стандарта.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Долгосрочные активы к продаже (ДАП) учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов (на счете 41).

ДАП переводится на 41 счет в момент прекращения использования актива и получения подтверждения того, что возобновление его использования не предполагается.

Единицей бухгалтерского учета запасов в соответствии с п.6 ФСБУ 5/2019 является номенклатурный номер, инвентарный номер, партия, однородная группа, отдельный объект или иная единица.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика

с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

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

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

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

К однородной группе запасов относятся, в частности:

- Канцтовары по одной накладной: ручки, карандаши, скрепки, степлеры, дыроколы, офисная бумага, блокноты и прочий канцелярский инвентарь и письменные принадлежности стоимостью до 1' 000 руб.
- Хозтовары по одной накладной: моющие средства, туалетная бумага и другие сопутствующие товары, предназначенные для поддержания гигиены.
- Электробытовые товары по одной накладной: лампочки, выключатели, тройники, различные электропровода, переходники и другие одноименные товары.
- Закупка для «буфета» по одной накладной: вода, чай, кофе, сахар, ложки, ножи, вилки, тарелки и т.п.

Списание вышеуказанных принадлежностей происходит ежемесячно в момент их передачи в производство на основании Приказа руководителя по установленным в нем нормам.

Для всех остальных запасов длительного пользования номенклатурной единицей является: калькулятор, ноутбук, офисная мебель (в сборе) и т.д.

При отпуске в производство данные запасы отражаются на забалансовом счете МЦ с назначением материально-ответственных за их учет, хранение и эксплуатацию лиц.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости (п.9 ФСБУ 5/2019).

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования (п.10 ФСБУ 5/2019).

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Такие затраты подразделяются на затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (*прямые затраты*), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (*косвенные затраты*).

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально объему выпущенной продукции.

При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам (п.27 ФСБУ 5/2019).

Закключаемые застройщиком договоры долевого участия в строительстве (без применения и с применением счетов эскроу) трактуются как *договоры купли-продажи будущей вещи со специальными условиями возникновения права собственности на объект долевого строительства у участника долевого строительства*, предусмотренными Законом о долевом строительстве (№214-ФЗ), а *себестоимость строительства* трактуется как *незавершенное производство готовой продукции*.

Товары, приобретенные организацией для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения (п.20 ФСБУ 5/2019).

Затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу, учитываются в составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» (п.21 ФСБУ 5/2019).

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

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

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Списание запасов

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

3.10. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений в виде ценных бумаг ведется по эмитентам, видам и номинальной стоимости ценных бумаг.

Учет других финансовых вложений ведется по контрагенту и виду вложения.

Не являются финансовым вложением и учитываются на счете 76 выданные беспроцентные займы (п.2 ПБУ 19/02).

Единица учета финансового вложения определяется в зависимости от характера финансового вложения в соответствии с п.5 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости (п. 8 и п.9 ПБУ 19/02).

Проценты, начисленные по данным вложениям, отражаются обособленно на счете 76 (субсчет 76.03).

При покупке ценных бумаг фактические затраты на их приобретение за исключением сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу, в случае их незначительности включаются в состав прочих расходов организации (п.11 ПБУ 19/02). Незначительными считаются расходы, составляющие менее 5% стоимости приобретаемых ценных бумаг, уплачиваемой поставщику.

По полученным векселям с оговоркой «по предъявлении, но не ранее» в качестве срока обращения, исходя из которого определяется *доход (дисконт)* на конец отчетного периода, используется предполагаемый срок обращения векселя, определяемый в соответствии с вексельным законодательством: 365 (366) дней плюс срок от даты составления векселя до минимальной даты предъявления векселя к платежу (п.34 Положения о переводном и простом векселе).

Датой начала начисления *процентов* по векселям с оговоркой «по предъявлении, но не ранее» считать дату, когда вексель впервые можно предъявить к погашению (в случае если не определена иная дата начала начисления данных процентов).

Для целей бухгалтерской оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном настоящим положением порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. **Переоценка** производится ежеквартально (п.20 ПБУ 19/02).

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п.26 ПБУ 19/02).

3.11. Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов отражается в сумме фактически полученных денежных средств.

Задолженность по полученным займам и кредитам учитывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов, начисляемых ежемесячно и рассчитываемых в соответствии с условиями договора (п.8, п.15 ПБУ 15/2008).

Проценты по займам и кредитам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п.7 ПБУ 15/2008).

Под *инвестиционным активом* понимается объект имущества, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи требует длительного времени (более 6 месяцев) и существенных расходов (более 500'000 руб.) на приобретение, сооружение или изготовление.

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства.

Проценты по займам и кредитам включаются в стоимость продукции с длительным циклом изготовления, если такие долговые затраты возможно соотнести с производством конкретной продукции (такая связь может идентифицироваться в случаях с производством единичной продукции).

Дополнительные затраты по получению займов и кредитов (п.3, п.8 ПБУ 15/2008) всегда относятся к прочим расходам учитываются в том отчетном периоде, в котором были произведены.

Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочных обязательств до истечения указанного в договоре срока. Перевод долгосрочных обязательств по полученным займам и кредитам в краткосрочные обязательства не производится.

Причитающиеся к уплате на конец отчетного периода проценты, дисконт по выданным собственным векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам отражаются в составе прочих расходов без учета их в качестве расходов будущих периодов (п.15 и п.16 ПБУ 15/2008).

3.12. Пересчет стоимости активов в иностранной валюте

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе и подлежащие оплате в рублях, учитываются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 3/2006.

Для целей бухгалтерского учета пересчет в рубли иностранной валюты производится по курсу, действующему на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности. Пересчет в рубли по среднему курсу не производится (п.6 ПБУ 3/2006).

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату (п.7 ПБУ 3/2006).

Для составления бухгалтерской отчетности пересчет стоимости перечисленных в данном пункте активов и обязательств в рубли производится по курсу, действующему на отчетную дату (п.8 ПБУ 3/2006).

3.13. Оценочные резервы

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего

положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности (п.2 ПБУ 21/2008).

Оценочным значением является:

- величина резерва по сомнительным долгам,
- величина резерва под обесценение запасов,
- величина резерва под обесценение финансовых вложений,
- сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов.

Организация создает **резервы сомнительных долгов** в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и утверждается Приказом руководителя организации.

При этом сомнительные долги делятся на две группы:

- а) *в первую группу* включается дебиторская задолженность, не погашенная в срок, установленный договором. Основанием для формирования резерва по таким долгам являются положения договора. Если срок оплаты уже наступил, но контрагент не расплатился, организация формирует резерв в размере всей суммы данной дебиторской задолженности.
- б) *во вторую группу* включается сомнительная дебиторская задолженность, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные в договоре. Величина резерва по данной задолженности определяется в зависимости от финансового состояния должника на основании служебной записки менеджера или юриста.

При просрочке оплаты (выполнения обязательства на срок свыше 365 дней) резерв создается в размере -100 %.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам (п.70 Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 г. N34н).

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения). Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов или чистая стоимость продажи запасов (п.28 ФСБУ 5/2019).

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов (п.30 ФСБУ 5/2019).

В случае **обесценения запасов** организация создает **резерв под обесценение** в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При

этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение.

В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.30 ФСБУ 5/2019).

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

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

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

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде.

Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

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

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.
Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений (ПБУ 19/02) создается в случаях, если подтверждается устойчивое снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

Под устойчивым снижением стоимости подразумевается снижение стоимости более чем на 10 % от их учетной (первоначальной) стоимости на протяжении трех лет подряд (включая текущий год).

Проверка на обесценение проводится комиссией один раз в год по состоянию на 31 декабря текущего года.

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

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

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

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

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

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

3.14. Оценочные обязательства

Обязательства организации с неопределенной величиной или сроком исполнения (оценочные обязательства) отражаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, указанных в п.5 ПБУ 8/2010.

Оценочное обязательство на оплату отпусков создается исходя из планируемого месячного фонда заработной платы.

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

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

За счет оценочного обязательства по оплате отпусков осуществляется начисление отпускных при предоставлении отпуска работникам, компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении.

Ненакапливаемые отпуска (учебные и т.п.) начисляются в обычном порядке за счет расходов.

По состоянию на конец отчетного года проводится инвентаризация сумм оценочного обязательства по оплате отпусков, целью которой является сравнение сумм, начисленных в течение года, с суммой фактически произведенных расходов на оплату отпусков работникам.

3.15. Учет доходов

Для целей бухгалтерского учета выручка определяется в соответствии с принципами временной определенности фактов хозяйственной деятельности в соответствии с ПБУ 9/99. Допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности означает, что они отражаются в бухгалтерском учете и отчетности того периода, в котором совершены, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- Реализация продукции собственного производства, в т.ч. объектов недвижимого имущества, приобретенных или созданных (находящихся в процессе создания) для продажи.
Если продажа осуществляется по договору участия в долевом строительстве, то в качестве выручки отражается вся сумма ДДУ на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.
- Услуги по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.
- Продажа основных средств и материалов, приобретаемых как товар для перепродажи.

Все остальные доходы учитываются в составе прочих доходов и отражаются по кредиту счета 91.1.

Выручка от реализации недвижимого имущества признается на дату государственной регистрации прав собственности покупателя на данный объект.

В периоде строительства объектов на продажу (до момента подписания актов приема-передачи по договорам долевого участия в строительстве) на основании МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями» организация признает условную выручку застройщика, рассчитываемую следующим образом:

1	Планируемая стоимость строительства	
2	Произведено работ на отчетную дату (сч.08.76 + сч.19.76)	
3	Сумма заключенных ДДУ на отчетную дату	
4	%% выполнения работ на отчетную дату	п.1 / п.2
5	<i>Выручка, подлежащая отражению на отчетную дату</i>	п.3 * п.4
6	<i>Выручка, отраженная на дату предшествующего отчетного периода</i>	
7	<i>Выручка, подлежащая отражению в отчетном периоде</i>	п.5 – п.6

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по мере готовности работы, услуги, продукции).

3.16. Учет расходов

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

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

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

Расходы от обычных видов деятельности группируются на счетах учета затрат по следующим элементам (п.8 ПБУ 10/99):

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом, а также независимо от целей строительства (готовая продукция или основное средство)).

При строительстве комплексов, состоящих из нескольких объектов (под которыми подразумевается отдельно стоящие здания и/или сооружения), первоначальная стоимость каждого из них определяется как сумма *прямых затрат*, поименованных в первичных документах по каждому такому объекту.

В случае наличия расходов, не поименованных пообъектно (*общекомплексных расходов*), они распределяются между объектами пропорционально величине, равной отношению полезной площади (т.е. площади, подлежащей продаже) данного объекта к общей полезной площади комплекса.

Себестоимость помещений, входящих в состав объекта, рассчитывается пропорционально величине, равной отношению полезной площади данного помещения к общей полезной площади объекта.

Счет 08 закрывается:

а) по завершению строительства:

- при осуществлении собственных капитальных вложений: на счет 01 «Основные средства»;
- при долевом строительстве без эскроу-счетов (проекты строительства, начавшиеся до 01.01.2017 г.): на счет 90.02 (на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства);
- если объект построен для последующей продажи: на счет 43 «Готовая продукция».

б) в течение строительства:

- при долевом строительстве с эскроу-счетами (проекты строительства, начавшиеся после 01.01.2017 г.): на счет 20 (в части затрат, относящихся к заключенным ДДУ (на каждую отчетную дату)).

В себестоимости объекта строительства учитываются все расходы, связанные с созданием данного объекта, в т.ч. понесенные после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

К данным расходам относятся (если применимо):

- расходы на строительство в соответствии с проектной документацией (в т.ч. на управление проектом строительства);
- расходы на приобретение земельных участков для строительства;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий;
- расходы на технологическое подключение объектов строительства к общим сетям инженерно-технического обеспечения;
- расходы на строительство сетей внутриплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта строительства;
- на подготовку документации по планировке территории;
- расходы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного построенного объекта недвижимости;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве (в отношении проектов строительства, начавшихся после 01.01.2017 г.);
- проценты по целевым кредитам и займам, потраченным на строительство основных средств (п.7 ПБУ 15/2008) и/или объектов на продажу (ФСБУ 5/2019, Рекомендации БМЦ Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции») (в отношении проектов строительства, начавшихся после 01.01.2017 г.).

Дата (момент), определяющая крайний срок, до которого затраты на капитальное строительство объекта учитываются в его себестоимости, именуется *датой (моментом) завершения формирования себестоимости строительства объекта*.

Моментом завершения формирования себестоимости объекта строительства признается дата передачи по акту приема-передачи помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства) либо дата оформления права собственности на объект инвестиций Организации, при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

После истечения даты завершения формирования себестоимости строительства себестоимость 1 м² построенного объекта недвижимости не корректируется и последующие расходы, связанные со строительством, подлежат отражению в составе прочих расходов по мере их возникновения (пп. 11, 15, 17, 18 ПБУ 10/99).

В периоде строительства объектов на продажу (до момента подписания актов приема-передачи по договорам долевого участия в строительстве) организация признает расходы на возведение объектов строительства в части, относящейся к условной выручке застройщика, рассчитываемую следующим образом:

1	Общая площадь объекта, м ²	
2	Площадь жилых помещений, м ²	
3	Площадь нежилых помещений, м ²	

4	Площадь, участвующая в расчетах, м2	п.2 + п.3
5	Площадь заключенных ДДУ, м2	
6	%% реализованных площадей	п.5 / п.4
7	Произведено работ на 30.09.21 (сч.08.76 + сч.19.76)	
8	<i>Расходы, подлежащие списанию на отчетную дату</i>	п.7 * п.6
9	<i>Расходы, списанные на дату предшествующего отчетного периода</i>	
10	<i>Расходы, подлежащие к списанию в отчетном периоде</i>	п.8 – п.9

Прямые расходы на производство продукции (кроме строительства объектов на продажу), выполнение работ, оказание услуг учитываются на счете 20 «Основное производство».

В их состав входят:

- материальные затраты;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции, выполнения работ, оказания услуг; расходы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда; другие расходы на содержание персонала, участвующего в процессе производства продукции, выполнения работ, оказания услуг;
- суммы начисленной амортизации и налога на имущество по основным средствам, используемым при производстве продукции, работ, услуг;
- плата за аренду земельных участков под основными средствами, используемыми при производстве продукции, работ, услуг;
- стоимость работ/услуг, выполненных субподрядчиками (например, коммунальные платежи, расходы на охрану, эксплуатационные расходы по сдаваемым в аренду помещениям; расходы на техобслуживание основных средств);
- расходы на обязательное и добровольное страхование имущества, сдаваемого в аренду.

Расходы, связанные с обслуживанием производства и недвижимости, которые нельзя отнести к прямым, учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

Списание данных затрат производится ежемесячно в полном объеме в дебет счета 20 с распределением между видами произведенной продукции, выполненными работ или оказанными услугами пропорционально выручке.

В состав *управленческих расходов*, учитываемых на счете 26 «Общехозяйственные расходы», входят расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производством и реализацией:

- содержание персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных и т.п. услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

На счете 44 «Расходы на продажу» учитываются *коммерческие расходы*, связанные с продажей товаров и продукции собственного производства, а именно:

- расходы на перевозку товаров;
- оплата труда сотрудников, связанных с процессом продаж;
- арендные платежи за офисы продаж и их содержание;

- расходы на упаковку и хранение товаров;
- комиссионные вознаграждения посредническим организациям;
- расходы на рекламу;
- оплата услуг организаций, управляющих продажами;
- представительские расходы и др.

Коммерческие расходы (счет 44) и управленческие расходы (счет 26), списываются в соответствии с п.9 ПБУ 10/99 в себестоимость продаж полностью в качестве расходов по обычным видам деятельности (относятся ежемесячно в полной сумме в дебет счета 90 «Продажи»).

Расходы будущих периодов (РБП):

К расходам будущих периодов относятся затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам и классифицирующиеся как РБП нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету (п.39 ПБУ 14/2007; п.8 ПБУ 15/2008; п.16 ПБУ 2/2008).

Данные расходы отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными вышеуказанными правовыми актами, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 24.12.2010) "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации").

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

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

3.17. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов на счетах бухгалтерского учета 09, 77, 99 (п.3 ПБУ 18/02).

Текущий налог на прибыль за каждый отчетный период формируется на счетах бухгалтерского учета и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п.20, п.21 и п. 22 ПБУ 18/02).

Сумма доплаты (переплаты) налога на прибыль в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие отчетные (налоговые) периоды, не влияющая на текущий налог на прибыль отчетного периода, отражается по отдельной статье отчета о прибылях и убытках (после статьи текущего налога на прибыль) (п.22 ПБУ 18/02).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств (п.23 ПБУ 18/02).

Расход (доход) по налогу на прибыль с подразделением на отложенный налог на прибыль и текущий налог на прибыль отражается в отчете о финансовых результатах в качестве

статьи, уменьшающей прибыль (убыток) до налогообложения при формировании чистой прибыли (убытка) за отчетный период (п.24 ПБУ 18/02).

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

3.18. Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

3.19 Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в случаях, установленных в п.3 ст.11. Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости, на основании приказов по Организации. Инвентаризация объектов основных средств проводится один раз в три года. Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

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

Организация подвержена *финансовым рискам*.

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

- а) *Рыночные риски* связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

- б) *Кредитные риски* связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

- с) *Риск ликвидности* связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

5. Курсы валют на отчетную дату:

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
с 31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553

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

6.1. Информация о доходах по обычным видам деятельности

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычными видами деятельности ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»:

Наименование	2022 год	2021 год	(тысяч рублей)	
			Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Доходы по договорам долевого участия в строительстве	1 773 543	1 186 651	+ 586 892	+ 49,46%
Доходы от прочих операций		50	- 50	- 100%
Итого	1 773 543	1 186 701	+ 586 842	+ 49,45%

6.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Общества признаны:

Наименование доходов	(тысяч рублей)	
	2022 год	2021 год
Списание кредиторской задолженности	572	10
Доходы, связанные с реализацией основных средств	-	4 283
Уступка права требования	335 864	1 382 602
Корректировка коммунальных расходов за прошлые периоды	-	1 064
Курсовые разницы	299 796	8 561
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	29 903	3 840
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	-	1 608
Изменение стоимости предметов аренды	376	-
Итого	666 511	1 401 968

6.3. Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Общества признаны:

Наименование расходов	(тысяч рублей)	
	2022 год	2021 год

Услуги банков	5 692	15 687
Штрафы, пени, неустойки	8 445	2 556
Прочие внереализационные расходы	-	1 719
Госпошлина	17	166
НДС за счет собственных средств	87	-
Списание дебиторской задолженности	-	5
Курсовые разницы	320 778	11 600
Отклонение курса продажи (покупки) валюты от официального курса	359	-
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	454	-
Расходы, связанные с реализацией основных средств	-	6 076
Уступка права требования	335 864	1 382 602
Расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг, прав	-	39
Услуги регистратора	8	125
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	29 903	3 786
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	134	547
Прочие внереализационные расходы	16	-
Итого	701 757	1 424 908

Для проверки отраженной в учете стоимости запасов перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводился *тест на обесценение запасов* (включая незавершенное производство 2-й очереди) по состоянию на 31.12.2022 г.:

Проект Тессинский, 1 (2-я очередь строительства)

Руб.

1.	Площадь жилых помещений, м2	9 339,7
2.	Продажная стоимость всех объектов, руб.	7 673 313 825,14
3.	Площадь реализованных объектов на 31.12.2022, м2	6 442,80
4.	Площадь нереализованных объектов на 31.12.2022, м2 (п.1- п.3)	2 896,90
5.	Продажная стоимость нереализованных объектов, руб. (п.2/п.1*п.4)	2 380 036 063,26
6.	Остаток затрат на строительство (сч.08.76 +19.76) на 31.12.2022, руб.	917 637 288,20
7.	Расхождения (превышение доходов над расходами) руб. (п.5 - п.6)	1 462 398 775,06

На 31.12.2022 обесценение затрат на строительство 2-й очереди не выявлено.

Расчет на обесценение затрат на строительство на 31.12.2021

Проект NV/9 (1-я очередь строительства)

Руб.

Проект в стадии завершения, все объекты переданы участникам долевого строительства, кроме объекта **машиноместо №55**

Стоимость объекта по ДДУ, руб.	3 158 400,00
Затраты на строительство (сч.08.76 + сч.19.76), руб.	17 214 404,05
Превышение затрат над доходами, руб.	14 056 004,05

Проект Тессинский, 1 (2-я очередь строительства)

Руб.

1.	Площадь жилых помещений, м2	8 399,2
2.	Продажная стоимость всех объектов, руб.	5 089 179 228
3.	Площадь реализованных объектов на 31.12.2021, м2	3 367,4
4.	Площадь нереализованных объектов на 31.12.2021, м2 (п.1- п.3)	5 031,8

5.	Продажная стоимость нереализованных объектов, руб. (п.2/п.1*п.4)	3 048 829 893,26
6.	Остаток затрат на строительство (сч.08.76 +19.76) на 31.12.2021, руб.	974 767 821,42
7.	Расхождения (превышение доходов над расходами) руб. (п.5 - п.6)	2 074 062 071,84

На 31.12.2021 обесценение затрат на строительство 1-й очереди составило 14 056 004,05 рублей.
На 31.12.2021 обесценение затрат на строительство 2-й очереди не выявлено.

Обесценение основных средств и иных внеоборотных активов не установлено.
Переоценка основных средств и иных внеоборотных активов не производилась, т.к. не предусмотрено учетной политикой.

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

6.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

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

		(тысяч рублей)	
		2022 год	2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	397 246	(317 212)
2	Условный расход/доход по налогу на прибыль (строка 1*20%)	79 449	(63 443)
3	Постоянный налоговый расход (доход), в том числе (=5-4):	891	1 346
4	доходы, не принимаемые к налогообложению		-
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	891	1 346
6	Возникновение (погашением) временных разниц в отчетном периоде (строка 2412 Отчета о финансовых результатах «Отложенный налог на прибыль»)	(80 340)	62 097
7	Поправки на доходы или расходы, принимаемые к налогообложению по ставкам налога, отличным от базовой ставки	-	-
8	Признание (списание) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
9	Прочее	-	-
10	Текущий налог на прибыль (строка 2411 Отчета о финансовых результатах «Текущий налог на прибыль»)	0	0

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка:

		(тысяч рублей)		
	Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31.12.22	Отражено в ОФР	на 31.12.21
	Внеоборотные активы	300 913	+203 445	97 468
	Издержки обращения	52 890	+20 748	32 142
	Незавершенное производство	77	0	77
	Основные средства	61	+19	42

Оценочные обязательства и резервы	11	- 2 822	2 833
Расходы будущих периодов	45 349	+44 988	361
Убытки прошлых лет	92 519	+20 884	71 635
Арендные обязательства	13 561	-25 937	39 498
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	505 381	261 325	244 056
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31.12.22	Отражено в ОФР	на 31.12.21
Внеоборотные активы	37 587	+14 289	23 298
Доходы будущих периодов	496 968	+354 077	142 891
НМА	19	+7	12
Кредиторская задолженность	891	-3 707	4 598
Основные средства	12 038	- 23 001	35 039
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	547 503	341 665	205 838

6.5. Договоры аренды, по которым Общество выступает в качестве арендатора

ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода» по операциям аренды применяет ФСБУ 25/2018.

Затраты, связанные с производением улучшения предметов аренды, не производились. Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предметов аренды и приведением его в состояние, пригодное к использованию в запланированных целях, не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательств по аренде производился по следующим предметам аренды:

1. Офис г. Москва, ул. Солженицына, д.27
2. Офис застройщика г. Москва, Тессинский пер.,5

Ограничения использования предметов аренды отсутствовали.

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

тыс. руб.

	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.	Основные средства 2021 г.	Инвестиционная недвижимость 2021г.
Остаток на 1 января	174 503	0	0	0
Амортизационные отчисления за период	59 193	0	0	0
Корректировки, связанные с пересчетом	-885	0	0	0
Поступление	91 182	0	0	0

	Основные средства 2022 г.	Инвестиционная недвижимость 2022г.	Основные средства 2021 г.	Инвестиционная недвижимость 2021г.
Списание	145 860	0	0	0
Остаток на 31 декабря	59 747	0	174 503	0

**Обязательства по договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором**
тыс. руб.

	Балансовая стоимость на 31.12.2022		Балансовая стоимость на 31.12.2021	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обязательства по аренде, номинальная ставка 11,4%; Срок погашения - 2024г	2 725	60 626	63 351	111 152

Обязательства по долгосрочной аренде

Тыс.руб.	2022 г.	2021 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	174 503	-
Процентный расход	18 534	-
Оплата	56 295	-
Корректировки, связанные с пересчетом	-73 391	-
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	63 351	174 503

Будущие арендные платежи, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.22г. и на 31.12.21г отсутствуют

7. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

7.1. Нематериальные активы

Состав приведен в Приложении 1.

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

7.2. Основные средства

Состав активов приведен в Приложении 2.

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

Обесценение не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

7.3. Финансовые вложения

Состав приведен в Приложении 3.

Обесценение не установлено.

7.4. Запасы

Состав приведен в Приложении 4.

На 31.12.2022г. Обществом проведен расчет на обесценение по расходам на строительство 2-й очереди Обесценение отсутствует.

На 31.12.2021г. создан резерв на обесценение в сумме 14 056 тыс.руб.

Расчет приведен в разделе 6.3.

В составе дебиторской задолженности авансы, выданные на приобретение запасов, отражены в сумме:

на 31.12.2021 г. – 372 194 тыс. рублей

на 31.12.2022 г. – 365 928 тыс. рублей

7.5. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты

Состав приведен в Приложении 5.

Обесценения не установлено.

Расшифровка стр.5533

тыс. руб.

Контрагент	01.01.2021	31.12.2021
N35 International Limited	620 873	
ОСП по Центральному АО	700	
АО СДК	606	18 803
Налоги и сборы	22	13
АО 7 ТМП		335 864
Департамент городского имущества земли		29 344
Расчеты по претензиям с дольщиками		748
Управление Росреестра по г.Москве		28
Итого	622 201	384 800

Расшифровка стр.5513

тыс. руб.

Контрагент	01.01.2022	31.12.2022
АО СДК	18 803	354 668
Налоги и сборы	13	504
АО 7 ТМП	335 864	
Департамент городского имущества земли	29 344	80 251
Расчеты по претензиям с дольщиками	748	
Управление Росреестра по г.Москве	28	47
ООО Юнистрой		393
ООО КБ Аресбанк		2
Итого	384 800	435 865

7.6. Не предъявленная к оплате начисленная выручка

Показатель отражен по строке 12308 бухгалтерского баланса.

Расчет условной выручки, подлежащей отражению в бухгалтерском учете за 2022 год:

(рубли)		
1	Планируемая стоимость строительства	4 415 121 056,99
2	Произведено работ на 31.12.22 (сч.08.76 + сч.19.76)	2 649 316 558,03
3	Сумма заключенных ДДУ на 31.12.2022	4 141 021 388,02
4	%% выполнения работ на 31.12.2022 (п. 2/п.1*100)	60,01%
5	Выручка, подлежащая отражению на 31.12.2022 (п.3*п.4)	2 484 841 613,36

Расчет условной выручки, подлежащей отражению в бухгалтерском учете за 2021 год:

(рубли)		
1	Планируемая стоимость строительства	4 415 121 056,99
2	Произведено работ на 31.12.21 (сч.08.76 + сч.19.76)	1 463 334 348,12
3	Сумма заключенных ДДУ на 31.12.2021	2 155 633 363,00
4	%% выполнения работ на 31.12.2021 (п. 2/п.1*100)	33,14%
5	Выручка, подлежащая отражению на 31.12.2021 (п.3*п.4)	714 456 591,63

7.7. Кредиторская задолженность

Состав приведен в Приложении 5.

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

7.8. Задолженность по кредитам и займам

Краткосрочные заемные обязательства (тыс. руб.):

Контрагент	Договор	Ставка	Срок	Основной долг на 31.12.2021	%% на 31.12.2021
ООО КБ Аресбанк	№16-033/К от 19.04.2016	11,9 %	01.01.2021	0	0
	№20-045/К от 17.07.2020	11,9%	01.03.2021	0	0
	№20-029/К от 28.05.2020	11,9%	01.03.2021	0	0

	№20-070/К 02.10.2020	от	11,9%	01.03.2021	0	0
	№20-085/К 03.12.2020	от	11,9%	01.03.2021	0	0
ПАО Сбербанк	ДКЛ №4795 24.12.2020	от	Расчетная			21
ИТОГО					0	21

Контрагент	Договор	Ставка	Срок	Основной долг на 31.12.2022	%% на 31.12.2022
ООО Фарм-Терра	№ФТ- СС1205/2020 от 12.05.2020	6%	15.04.2023	65 000	10 261
ПАО Сбербанк	ДКЛ №4795 от 24.12.2020	Расчетная	30.12.2023	2 936 665	71 309
ИТОГО				3 001 665	81 570

Долгосрчные заемные обязательства (тыс. рублей):

Контрагент	Договор	Ставка	Срок	Основной долг на 31.12.2021	%% на 31.12.2021
ПАО Сбербанк России	ДКЛ №4795	Расчетная	15.04.2023	1 826 371	
ООО Фарм- Терра	№ФТ-СС1205/2020 от 12.05.2020	6%	15.04.2023	65 000	6 361
ИТОГО				1 891 371	6 361

На 31.12.2022 года долгосрочных заемных средств нет.

7.9. Комментарии к Отчету о движении денежных средств

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

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

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

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как *денежные потоки от текущих операций*.

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

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

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

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

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

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

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

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006).

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления":

(тысяч рублей)

Показатель	2022 год	2021 год
Возврат госпошлины	6	-
Судебные решения, пени, штрафы	203	-
Возврат авансов от подрядчика	2 500	-
Купля-продажа валюты	-	1 663
%% по депозитам	-	2 012
Возврат по исполнительному листу	-	704
Итого	2 709	4 379

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи":

(тысяч рублей)

Показатель	2022 год	2021 год
Комиссии банку	5 693	78
Госпошлина	51	69
Судебные решения, пени, штрафы	6 755	2 325
Оплата по претензии	2 170	-
Итого	14 669	2 472

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи":

(тысяч рублей)

Показатель	2022 год	2021 год
Единовременная выплата за выдачу кредита	-	15 577
Арендные платежи	56 295	
Итого	56 295	15 577

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

(тысяч рублей)

<i>Показатель</i>	<i>31.12.22</i>	<i>31.12.21</i>
Остаток денежных средств на 31.12.	275 022	327 004
Остаток денежных эквивалентов 31.12. (депозиты до 3-х месяцев)	12 400	30 030
Итого	287 422	357 034

7.10. Уставный, добавочный и резервный капитал

<i>Показатель</i>	<i>2022 год</i>	<i>2021 год.</i>
Уставный капитал	56 310	56 310
Добавочный капитал	0	0
Резервный капитал	0	0

(тысяч рублей)

7.11. Дивиденды

Дивиденды в 2022 и 2023 году не начислялись и не выплачивались.

7.12. Обеспечения обязательств и платежей выданные

Информация о выданных обеспечениях раскрыта в приложении 8.

7.13. Обеспечения обязательств и платежей полученные

Информация о полученных обеспечениях раскрыта в приложении 8.

Организация реализует проекты с использованием эскроу-счетов.

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

Остаток средств дольщиков на данных счетах:

<i>Проект</i>	<i>Сумма денежных средств на эскроу-счетах на 31.12.22</i>	<i>Сумма денежных средств на эскроу-счетах на 31.12.21</i>
Тессинский, 1	3 308 085	1 971 672
Итого	3 308 085	1 971 672

(тысяч рублей)

7.14. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

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

8. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

К событиям после отчетной даты относятся два рода событий:

- 1) события, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- 2) события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность.

08 февраля была погашена задолженность ООО «Юнистрой» по договору №1512-16 от 15.12.2016 в сумме 24 594 714,54 рублей.

После отчетной даты величина дивидендов на 2022 год не утверждалась.

9. Урегулирование судебных разбирательств

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

По состоянию на 31.12.2022 ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода» имеет в судопроизводстве следующие дела:

Номер судебного дела	Истец	Ответчик	Предмет иска (основание взыскания ст. 1102 или ст. 395 ГК РФ)	Сумма исковых требований, руб.	Сумма исковых требований по санкциям (штрафы, пени, неустойки, возмещение гос. пошл. И др. судебных издержек)	Стадия судебного процесса	Списание денежных средств с р/с Застройщика
1	2	3	4	5	6	7	9
02-1602/2020	Кемишев Александр Николаевич	ООО "СЗ "Стрелецкая Слобода"	взыскание неустойки по ДДУ, морального вреда, судебных расходов, штрафа (ч. 2 ст.6 ФЗ-214; ст. 15 ЗоЗПП)	920 928,44	920 928,44	Решение суда вступило в законную силу 30.06.2021 г. Определением апелляции решение оставлено без изменения	Не исполнено
02-2019/2020	Кемишев Александр Николаевич	ООО "СЗ "Стрелецкая Слобода"	взыскание неустойки по ДДУ, морального вреда, судебных расходов, штрафа (ч. 2 ст.6 ФЗ-214; ст. 15 ЗоЗПП)	273 799,99	273 799,99	Решение суда вступило в законную силу 30.06.2021 г. Определением апелляции решение оставлено без изменения	

02-4357/2021	Трошкова Татьяна Робертовна	ООО "СЗ "Стрелецкая Слобода"	взыскание неустойки по ДДУ, морального вреда, штрафа (ч. 2 ст.6 ФЗ-214; ст. 15 ЗоЗПП)	3 661 432,87	3 661 432,87	Решение суда вступило в законную силу 10.02.2022 г. Определением апелляции изменен порядок распределения госпошлины	Не исполнено
Дело №02-3153/2021	Карасева Е.В.	ООО "СЗ "Стрелецкая Слобода"	взыскание неустойки по ДДУ, морального вреда, судебных расходов, штрафа (ч. 2 ст.6 ФЗ-214; ст. 15 ЗоЗПП)	3 809 384,30	3 809 384,30	Решение суда вступило в законную силу 26.11.2021 г.	Не исполнено
Дело №2-1220/2021 (33-42074/2021)	Денисов В.А.	ООО "СЗ "Стрелецкая Слобода"	взыскание неустойки по ДДУ, морального вреда, судебных расходов, штрафа (ч. 2 ст.6 ФЗ-214; ст. 15 ЗоЗПП)	2 075 642,00	2 075 642,00	Решение суда вступило в законную силу 14.10.2021 г. Определением апелляции решение оставлено без изменения	Не исполнено

10. Изменения в условных обязательствах и условных активах

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

11. Информация об изменении сравнительных показателей в связи с началом применения новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (далее-ФСБУ)

Организация начиная с отчетности за 2022г. применяет ряд новых ФСБУ:

- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с началом применения новых ФСБУ сравнительные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021г. были изменены. Влияние перехода на новые ФСБУ на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021г. представлено ниже.

По состоянию на 31/12/21(тысяч рублей)

Номер строки бухгалтерского баланса	Было отражено ранее по состоянию на 31/12/21	После пересчета по состоянию на 31/12/21	Сумма корректировки
1150 «Основные средства»	2 393	177 076	174 683
1180 «Отложенные налоговые активы»	204 558	244 056	39 498
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	894 097	894 241	144
1420 Отложенные налоговые обязательства	166 304	205 838	39 534

1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные)	0	63 351	63 351
1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные)	0	111 152	111 152

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности в 2022 году не выявлены.

12. Информация по оценочным значениям

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

В Обществе создано оценочное обязательство по предстоящим отпускам:

- на 31.12.2022 – 56 тыс. рублей
- на 31.12.2021 – 108 тыс. рублей

Резервы на обесценение финансовых вложений, резервы по сомнительным долгам в 2021, 2022 году не создавались.

13. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 (2021) году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

14. Информация о непрерывности деятельности

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

В отчетном году Общество осуществляло функции заказчика-застройщика по проектам:

- ЖК Б.Николоворобинский, д.9 (NV/9)

Разрешение на строительство от 27.12.2016 №77-202000-013817-2016.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.10.2020 №77-2020000-009675-2020

В 1 квартале 2022 года Общество передало последние объекты дольщикам.

- Реконструкция здания по адресу Б. Николоворобинский пер., д.9, корп.1-4 с перепрофилированием в жилую функцию (Тессинский,1)

Разрешение на строительство от 29.04.2020 №77-202000-018875-2020.

Руководство Общества намерено продолжать деятельность в 2023 г. и далее.

В настоящее время ведется реконструкция здания по адресу Б. Николоворобинский пер., д.9, корп.1-4 с перепрофилированием в жилую функцию (Тессинский,1).

Планируемый срок завершения – апрель 2023 года.

Выявлены отдельные неблагоприятные факторы:

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства	Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)	Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие отрицательных денежных потоков от операционной деятельности 2022г- (1 105 233) тыс. руб. 2021г- (1 238 541) тыс. руб. Данные факты связаны с деятельностью организации: строительство жилого дома по ДДУ. Строительство осуществляется за счет кредитных средств. В 2023 году планируется завершение строительства и раскрытие счетов эскроу.	Данные события не оказывают влияние на способности организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности более 1	Руководство планирует получать прибыль от операционной деятельности, ожидается поступление денежных средств после раскрытия счетов эскроу.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

15. Государственная помощь

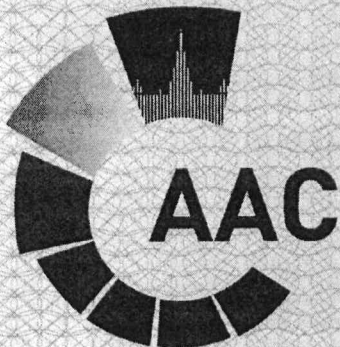
Общество в 2021, 2022г. не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Генеральный директор



Вахрушев Евгений Викторович

28 марта 2023 года



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О членстве № 7920

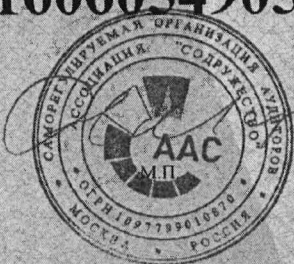
аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

является членом Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество» в
соответствии с решением Правления СРО AAC от
10 ноября 2016 года (протокол № 244) и
включена в реестр аудиторов и аудиторских
организаций СРО AAC 10 ноября 2016 года
за основным регистрационным номером записи –

11606054905

Президент СРО AAC



А.Д. Шеремет

