

**ПОЯСНЕНИЯ Ч.2 (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 г  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"**

**Содержание**

1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности	2
2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства	3
3. Среднесписочная численность	3
4. Информация об органах управления Общества	3
5. Информация о бенефициарах Общества	3
6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность	4
7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ	4
8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)	4
9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующие за отчетным	9
10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
11. Условные и договорные обязательства и условные активы	9
12. События после отчетной даты	10
13. Информация по сегментам	10
14. Капитал и дивиденды	10
15. Резервы под оценочные обязательства	11
16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами	11
17. Совместная деятельность	11
18. Информация о связанных сторонах и операций с ними	13
19. Государственная помощь	14
20. События после отчетной даты	14
21. Политика в отношении управления рисками	15

Стр.

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО Специализированный застройщик "Ваш дом" (далее – Общество) за 2022 г, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности**

<b>Полное наименование</b>	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"</b>
<b>Краткое наименование</b>	АО Специализированный застройщик "Ваш дом"
<b>ОГРН</b>	Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года ОГРН 1026701461434
<b>ИНН</b>	Поставлено на налоговый учет свидетельством (с изменениями и дополнениями) серия 67 № 000389039 от 02.09.2003 г. с присвоением ИНН 6731039170
<b>Изменения в учредительные документы в соответствии с законодательством</b>	Общество создано 27.01.2001г. с присвоением полного наименования Закрытое акционерное общество «Монолит-7» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года) Изменение наименования Общества на основании решения внеочередного общего собрания акционеров от 30.05.2002г. с присвоением наименования Закрытое акционерное общество «Ваш дом» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 1255 от 10.06.2002 года) Изменение наименования в связи с приведением в соответствием с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество «Ваш дом» 21.03.2017 ГРН 217673111157 Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» 12.08.2019г. ГРН 2196733234949
<b>Вид(ы) деятельности</b>	Основным видом деятельности предприятия за отчетный период 2022 года в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, является выполнение функций заказчика-застройщика по строительству жилых домов г. Смоленска ОКВЭД 71.12.2. Строительство ведется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (с изменениями и дополнениями) за счет привлеченных средств участников долевого строительства. Регистрационный номер в реестре членов 1 от 21.12.2009 которым подтверждается допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Ассоциацией саморегулируемой организацией «Объединение Смоленских Строителей». 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества; 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества; 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; 77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

ОКПО	12361358
Юридический адрес, фактический и почтовый адрес	214031, г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д.13

## 2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

№	Тип	Местонахождение (город, страна)	Наличие обособленного баланса
1	Обособленное подразделение	214036, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д.15	Нет
2	Филиал	Нет	Нет
3	Представительство	Нет	Нет

## 3. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2022	Среднесписочная численность работающих на 01.01.2021
25 человек	21 человека

## 4. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Общее собрание акционеров	Общее собрание акционеров	Степанов М.А.	
Совет директоров в Обществе не формируется			
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Степанов М.А.	В соответствии с Уставом

## 5. Информация о бенефициарах Общества

№ п/п *	ИНН	ФИО участника (акционера)/Наименование	Гражданство/Субъект РФ	Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания	Участник/ акционер, размер доли %/ сумма *
1	673107605492	Степанов Максим Александрович	РФ	г. Смоленск,	100% / 150246,6 тыс.руб.

\* Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

## 6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденные Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Приказ Минфина России «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 № 66;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2015 № 1-УП.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей (тыс. руб.). Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

## 7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ

Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Номер лицензии	Дата лицензии	Дата начала действия лицензии	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию
Деятельность не лицензируется				

## 8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)

### 8.1. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тысяч рублей.



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

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 его 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).

(Основание: п. 4, п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Амортизация не начисляется по следующим группам основных средств:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Организация не применяет амортизационную премию.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизации ОС не применять.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов (развернуто).

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

## 8.2. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

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.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При списании ГСМ общество руководствуется «Нормами расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте», введенные по распоряжению Минтранса России №АМ-23-р от 14.03.2008г., оформленные приказом по организации и на основании путевых листов.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодержки, спецодежды, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (счет 003.02 «Материалы, переданные в производство»).

При отпуске в производство стоимость списывается на затраты в полном объеме, оценка производится по стоимости каждой единицы и оформляется требование-накладная по форме №М-11.

При полном износе МПЗ списываются с забалансового счета, путем оформления акта на списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов по форме № МБ-8.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Товары, приобретенные с целью дальнейшей продажи, учитываются на счете 41 «Товары». Товары учитываются по покупной стоимости с учетом всех расходов, связанных с их доставкой и приобретением. Метод оценки реализованных товаров по стоимости каждой единицы

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются на счете 10

"Материалы" обособленно (на отдельном субсчете). Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до перекалфикации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов организации.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Незавершенное производство оценивается по прямым затратам.

### 8.3. Финансовые вложения

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- вклады в уставные капиталы других фирм;
- предоставленные другим организациям займы;



- депозитные вклады в кредитных организациях;
- ценные бумаги других организаций.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение. Состав затрат, включаемых в первоначальную стоимость финансовых вложений установлен ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» состоит из договорной стоимости, уплачиваемую продавцу при их приобретении, и суммы иных затрат, связанных с их приобретением. Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью (уровень существенности 3%), то такие затраты признаются расходами в том отчетном периоде, когда ценные бумаги в качестве финансовых вложений приняты к учету. За единицу учета финансовых вложений принимаются денежные и имущественные вклады. Под денежным вкладом подразумевается внесение денежных средств в валюту РФ. Под имущественным вкладом понимаются вклады в имущество организаций объектов недвижимости. Вклады оформляются протоколом учредителей. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Так как организация является малым предприятием, то она не осуществляет последующую оценку финансовых вложений. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат на их приобретение по договору с отнесением непогашенной суммы по статье кредиторов в пассиве бухгалтерского баланса. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями. Займы, предоставленные работникам организации не признаются финансовыми вложениями и учитываются на счете 76.05 «Расчеты по предоставленным займам» и учитываются по сотрудникам и договорам.

#### 8.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС.

Нерезальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительным признается долг, который с высокой вероятностью не будет погашен полностью или частично. Об этом будет свидетельствовать либо нарушение должником сроков оплаты или информация о финансовых проблемах должника. Резерв создается (экспертный способ) по каждому сомнительному долгу, в сумме, которая, по мнению организации не будет погашена. При признании долга, под который создавался резерв, безнадежным он списывается за счет резерва. Если суммы резерва недостаточно, часть долга, не покрытая резервом, списывается в прочие расходы. При погашении долга, под который создавался резерв, сумма резерва восстанавливается, то есть включается в прочие доходы.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная на последний день отчетного года на покрытие убытков по безнадежным долгам, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода.

Авансы выданные (полученные) отражены в отчетности за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС.

#### 8.5. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008 и ПБУ 4/99.



Полученный заем (или) кредит учитывается организацией-заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность организации-заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

Краткосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится, п.6 ПБУ 15/01.

Дополнительные затраты по полученным займам и кредитам независимо от целей, на которые они получены признаются прочими расходами и

учитываются одновременно в том отчетном периоде, в котором они произведены п. 6 ПБУ 15/2008.

Проценты признаются в составе прочих расходов ежемесячно, кроме процентов по целевым кредитам (займам), используемым на приобретение (строительство) инвестиционного актива. Они ежемесячно включаются в стоимость актива.

## **8.6. Оценочные обязательства**

Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого квартала и на последнее число года;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

## **8.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

– расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

## **8.8. Налоги**

Общество в 2022 г. использует общую систему налогообложения.

## **8.9. Денежные средства**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам денежные документы, депозиты в банках «до востребования» и сроком размещения не более 90 дней, вексели банков, со сроком погашения не более 90 дней.

## **9. Наиболее существенные изменения учетной политики на год, следующий за отчетным**

В учетную политику Общества на 2022 г. по сравнению с учетной политикой на 2021 г. не вносились изменения, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## **10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ (редакция от 1 декабря 2014г.) бухгалтерская (финансовая) отчетность АО Специализированный застройщик «Ваш дом» подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 г. является ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия».

Место нахождения: 214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д.1, офис 302.

ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606063523.

## **11. Условные и договорные обязательства и условные активы**

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

В настоящее время АО Специализированный застройщик «Ваш дом» не является участником арбитражных процессов.

## **12. События после отчетной даты**

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты по итогам 2022 г. отсутствовали.

Решения о выплате дивидендов не принято.

### 13. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) при выделении сегментов должна учитываться информация, используемая полномочными лицами организации, сведения, размещаемые в средствах массовой информации, иная доступная информация, в частности, управленческие документы по планированию, отчеты высшего органа управления организации, сведения, опубликованные на Интернет-сайте организации, и тому подобное.

Информация, учитываемая руководством Общества при принятии операционных решений, предоставляется в целом по Обществу, без выделения сегментов, поскольку Общество осуществляет однородный вид деятельности. Оценка результатов деятельности проводится на основе выручки, прибыли или убытка от продаж и чистой прибыли или убытка Общества.

Информация по географическим регионам продаж и услуг Общества весьма однородна и определяется собственником как Смоленская область.

### 14. Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г., на 31 декабря 2021 г. и на 31.12.2020г. не менялся и составляет 150246,6 тыс.руб. Уставный капитал состоит из 284 020 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 529 рублей.

Сведения об акционерах Общества					
Наименование акционера/участника	Количество акций	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020	
Степанов Максим Александрович	284 020	100	100	100	

### Дивиденды и резервный капитал

Дивиденды по результатам 2022 г не начислялись.

### 15. Резервы под оценочные обязательства

Величина и движение других оценочных резервов

Вид актива, по которому создается резерв	Статус на 31.12.2022	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Резерв по сомнительным долгам	Создавался	2252,9	8714,8	8188,5	2779,2
Резерв под обеспечение финансовых вложений	Не создавался				
Резерв под обесценение	Создавался	937,4	253,0		1190,4



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

запасов				
Резерв на оплату неиспользованных дней отпусков	Создавался	2313,4	8861,9	2280,2
Резерв на покрытие непредвиденных расходов	Не создавался			

**16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами**

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами в отчетном периоде – Отсутствует.

**17. Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**18. Информация о связанных сторонах и операций с ними**

**Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними**

Связанными сторонами Общества являются: основные акционеры/участники/собственники, основной управленческий персонал, дочерние и зависимые общества.

**Связанные стороны – Основные акционеры**

Наименование	Место нахождения	Сумма и доля участия			
		(неопределенно или через свои дочерние общества)			
		на 31.12.2022	на 31.12.2021		
		%	тыс.руб.	%	тыс.руб.

**Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации**

Наименование показателя	По состоянию на:	
	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

Краткосрочные выплаты (вознаграждения) основному управленческому персоналу - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: включая оплату труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджет и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.д. платежи в пользу основного управленческого персонала				29 099 тыс. руб.		29 704 тыс. руб.	
Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:				Отсутствуют		Отсутствуют	
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, по договорам ДМС (договорам НПО), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховым организациями (НПФ), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)				Отсутствуют		Отсутствуют	
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе				Отсутствуют		Отсутствуют	
- иные долгосрочные вознаграждения				Отсутствуют		Отсутствуют	

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

№ п/п	Наименование организации	Уставны й капитал, тыс. руб.	Доля и сумма участия*		Место регистрации	Вид деятельности	Характер отношений/ Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Сумма операции, тыс.руб.
			%	тыс.руб.				
Дочерние общества								
1								
Отсутствуют								
Зависимые общества								
Взаимоконтролируемые организации								
Отсутствуют								
12								



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

\* Доли участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

Величина уставного капитала дочерних и зависимых обществ в вышеуказанной таблице приведена в соответствии с данными, содержащимися в государственных реестрах информации на 2022г.

**Характер взаимоотношений между аффилированными лицами (сделки, объем)**

Наименование аффилированного лица	Виды взаимоотношений	Метод определения цены	Оборот за 2022 г		Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2022г.
			Дебет	Кредит		
АО «Монолит»	Договор купли-продажи №1-МТ/ОС от 31.08.2021			30,0		
	Договор купли-продажи №М05/2022 от 24.05.2022		3 843,0	1 107,6	дебиторская	2 735,4
	Договор купли-продажи №М12/2021 от 30.12.2021		2,0	2,0		
	Договор поставки №199-Д от 15.06.2022			21 178,3	кредиторская	21 178,3
	Договор поставки №373-Д от 25.09.2019		55,9	55,9		
	Договор поставки №70-Д от 01.03.2022		184 078,3	128 336,4	дебиторская	55 741,8
	Договор ответственного хранения от 28.03.2022		32,6	36,6	кредиторская	4,0
	Договоры аренды		601,6	601,6	кредиторская	50,1

**Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**Контролируемые сделки**

Контролируемые сделки в отчетном периоде – Отсутствуют.

**19. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном периоде за 2022 г – Отсутствует.

## 20. События после отчетной даты

### Перечень событий после отчетной даты

Существенные события <u>после отчетной даты</u> следующие существенные события, незнание о которых может повлиять на экономические решения пользователей отчетности	Описание, пояснение и комментарии
Смена адреса местонахождения	Отсутствуют
Смена исполнительного органа	Отсутствуют
Приняты новые обязательства	Отсутствуют
Привлечены новые заемные средства	Отсутствуют
Заключены договоры поручительства	Отсутствуют
Имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	Отсутствуют
Имела место или планируется продажа активов	Отсутствуют
Имел место или планируется выпуск новых акций (увеличение уставного капитала) или долговых инструментов	Отсутствуют
Имела место или планируется реорганизация, слияние или ликвидация	Отсутствуют
Произошли изменения, связанные с существующими рисками (например, существенное снижение стоимости основных средств)	Отсутствуют
Произошли события, связанные с условными обязательствами	Отсутствуют
Случаи конфискации государством активов	Отсутствуют
Случаи гибели активов (например, в результате пожара или наводнения)	Отсутствуют
События, влияющие на расчет оценочных значений или сумм резервов, отраженных отчетности, например: изменение схемы оплаты товара на коммерческий кредит или расщеплению по сравнению с расчетами по мере поставки товара; необоснованное использование краткосрочных займов на финансирование долгосрочных активов; судебные иски против организации, которые могут разрешиться не в пользу организации	Отсутствуют



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

События, влияющие на возмещаемость активов	Отсутствуют
--	-------------

Расшифровка Судебные разбирательства после отчетной даты

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Расшифровка Претензионные споры после отчетной даты

№ п/п	Наименование стороны, направившей претензию	Наименование стороны, в адрес которой направлена претензия	Стадия спора	Суть спора и оценка финансовых последствий, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Вышеуказанные и иные события после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности – Отсутствуют.

## 21. Политика в отношении управления рисками

### Непрерывность деятельности

В настоящее время невозможно достоверно оценить потенциальное влияние дальнейшего развития политической и экономической ситуации на будущее финансовое положение Общества, в связи с чем Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

### Финансовые риски

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (высокая волатильность цен на нефть, курсов мировых валют к доллару, инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление данным риском осуществляется путем оценки чувствительности показателей планов, бюджетов и инвестиционных программ к изменению макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

## Риск ликвидности

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинг прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, использования системы РЦК, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений.

На основании финансового плана ежемесячно корректируются лимиты кредитования.

Общество стандартизировало требования к условиям расчетов с контрагентами.

Для обеспечения своевременного погашения обязательств руководством Общества ведется работа с несколькими ведущими банками по согласованию ключевых условий (процентных ставок) планируемых к заключению кредитных договоров.

## Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

## Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что финансовые активы Общества не будут погашены своевременно и в полном объеме.

Подверженность Общества кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, указанных ниже:

Виды активов	По состоянию на		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Выданные займы и депозиты за исключением денежных эквивалентов	80 031	19 731	31
Дебиторская задолженность	590 300	1 190 749	85 725
Денежные средства и их эквиваленты	5 255	14 055	19 919

В отношении дебиторской задолженности руководство Общества управляет кредитным риском следующим образом:

- до заключения договоров с контрагентами проверяет их финансовое состояние и платежеспособность;
- не допускается концентрация дебиторской задолженности (нет дебиторов, остатки дебиторской задолженности которых превышают 20% от общей суммы дебиторской задолженности);
- просроченные и не обеспеченные гарантиями дебиторская задолженность регулярно анализируются на предмет вероятности погашения долга полностью или частично и необходимости создания резерва сомнительных долгов;



— усиливаются контрольные меры по управлению дебиторской задолженностью и уменьшению сроков ее оборачиваемости.

#### **Риск изменения процентных ставок**

Для финансирования инвестиционной программы, своевременного исполнения своих обязательств и пополнения оборотных средств Общество использует практику привлечения краткосрочных и долгосрочных заимствований с российского финансового рынка. Финансовый результат и денежный поток от инвестиционной и основной деятельности зависят от изменения рыночных процентных ставок. Существенное увеличение процентных ставок по кредитам и займам может привести к удорожанию обслуживания долга Общества. В части оптимизации структуры долгового портфеля Обществом стремится использовать кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, вследствие чего негативное влияние указанного риска снижается.

#### **Отраслевые риски**

Основными отраслевыми рисками АО Специализированный застройщик «Ваш дом» являются:

– снижение объема рынка субъекта Российской Федерации;

Одним из наиболее существенных рисков является риск усиления конкуренции, риск требует постоянного мониторинга и управления.

Общество повышает доступность и качество оказываемых клиентам услуг.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем освоивания новых видов услуг и проведения научных изысканий.

Иные риски отсутствуют.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Степанов М.А. /

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_/Сиволова Е.В. /

20 марта 2023 год

