

**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ООО "СЛУЖБА КОМФОРТА СМАЙНЭКС"**

**ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО "СЛУЖБА КОМФОРТА СМАЙНЭКС"  
за 2022 год,  
составленной в соответствии  
с российскими правилами бухгалтерского учета

## Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Служба комфорта Смайнэкс"
Сокращенное название:	ООО "СЛУЖБА КОМФОРТА СМАЙНЭКС"
ИНН:	9721070240
ОГРН:	1187746864975
Государственная регистрация:	20.02.2019
Юридический адрес:	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2
Почтовый адрес:	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2
Телефон / факс:	+7 (903) 720-29-78
Адрес в сети Интернет:	sks-info@sminex.com

### 2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года	50 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	34 человек
По состоянию на 31 декабря 2020 года	1 человек

### 3. Основные виды деятельности Общества

1. Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32

### 4. Сведения об аудиторе

Аудит не требуется.

### 5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества являются участники:

75% долей владения уставного капитала Тулупов Алесей Викторович,

25% долей владения уставного капитала ООО «Смайнэкс управление активами».

По решению учредителей (решение от 09.10.2020г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избрана .

Информация о бенефициарных владельцах:

- Тулупов Алексей Викторович, гражданин Российской Федерации.

### 6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

### 7. Дочерние и зависимые общества

Компаний, которые признаются дочерними и зависимыми обществами, у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

## Оглавление

<b>1. Учетная политика.....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности .....	5
1.2. Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество. ....	6
1.3. Вложения во внеоборотные активы.....	7
1.4. Нематериальные активы .....	7
1.5. Финансовые вложения .....	8
1.6. Запасы.....	8
1.7. Дебиторская и кредиторская задолженность .....	9
1.8. Аренда (лизинг) .....	10
1.9. Собственный капитал .....	11
1.10. Заемные средства .....	11
1.11. Доходы .....	11
1.12. Расходы .....	12
1.13. Расчеты по налогу на прибыль .....	14
1.14. Оценочные обязательства.....	14
1.15. Иные активы и обязательства .....	15
1.16. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	15
1.17. Инвентаризация имущества и обязательств .....	15
1.18. События после отчетной даты .....	15
<b>2. Информация для обеспечения сопоставимости данных .....</b>	<b>16</b>
2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности .....	16
2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом .....	16
2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год .....	16
2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году .....	16
<b>3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса .....</b>	<b>17</b>
3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса) .....	17
3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса).....	17
3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса) .....	19
3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса).....	19
3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса) .....	19
3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) .....	19
3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса) .....	19
3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса) .....	20
3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса) .....	20
3.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса) .....	20
3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса) .....	21
<b>4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....</b>	<b>21</b>
4.1. Доходы от обычных видов деятельности.....	21
4.2. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	21
4.3. Прочие доходы и расходы .....	21
4.4. Налог на прибыль .....	21
<b>5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств .....</b>	<b>22</b>
<b>6. Связанные стороны.....</b>	<b>22</b>
<b>7. Обеспечения обязательств и платежей.....</b>	<b>25</b>

<b>8. Условные факты хозяйственной деятельности .....</b>	<b>26</b>
<b>9. Информация по сегментам.....</b>	<b>27</b>
<b>10. Прекращаемая деятельность.....</b>	<b>27</b>
<b>11. Государственная помощь .....</b>	<b>28</b>
<b>12. Управление рисками.....</b>	<b>28</b>
<b>13. Условия продолжения деятельности в будущем .....</b>	<b>31</b>
<b>14. События после отчетной даты .....</b>	<b>31</b>

## 1. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 3-ЧП от 30.12.2021г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 15 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

### 1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/2020, утвержденным Приказом Минфина России Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету.

Объект принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

Самостоятельным инвентарным объектом признаются:

- каждые части одного объекта основных средств, стоимость и сроки полезного использования которой существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом;
- существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Не относятся к основным средствам капитальные вложения, долгосрочные активы к продаже.

Срок полезного использования объектов ОС определяется, исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений, планов по замене ОС, модернизации, реконструкции, технического перевооружения, намерений руководства организации в отношении использования объекта ОС.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Не включаются в состав объекта недвижимого имущества отдельные инвентарные объекты основных средств, если они могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества, их демонтаж не причиняет несоразмерного ущерба их назначению, их функциональное предназначение не является частью функционирования объекта недвижимого имущества как единого обособленного комплекса.

Учитываются в качестве самостоятельных объектов основных средств системы видеонаблюдения, СОУЭ (системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией), объекты пожарной сигнализации, локальные сети, другие коммуникации здания, объекты внешнего благоустройства (парковки, зеленые насаждения, газоны, дорожки/тротуары, освещение).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, в т.ч. строения, помещения,
- Сооружения,
- Машины и оборудование (кроме офисного),
- Офисное оборудование,
- Транспортные средства,
- Производственный и хозяйственный инвентарь,
- Земельные участки,
- Другие виды основных средств.

## **1.2. Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество.**

После признания все группы ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

Проверяется ОС на обесценение один раз в год на 31 декабря по правилам МСФО (IAS) 36. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

Амортизация считается из стоимости ОС, уменьшенной на его ликвидационную стоимость. Ликвидационная стоимость - предполагаемая стоимость ОС в конце СПИ минус затраты на его выбытие. Если ликвидационную стоимость невозможно определить или она незначительна, амортизируется полная стоимость ОС. Сумма амортизации объекта ОС за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Амортизация объекта начинается с месяца, следующего за принятием к учету и по месяц списания объекта ОС с бухгалтерского учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется ежемесячно линейным способом. Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливается. Способ начисления амортизации, СПИ и ликвидационную

стоимость проверяются в конце календарного года и пересматриваются, если условия использования ОС изменились.

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 45 "Товары отгруженные".

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем. При списании объекта основных средств суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости (переоцененной стоимости). Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство. Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат 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.

### **1.3. Вложения во внеоборотные активы**

Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих капитальные вложения, с момента их возникновения;

В отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, стандарт применяется перспективно.

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

### **1.4. Нематериальные активы**

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

В составе нематериальных активов Общества учтены:

– товарные знаки

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

Срок полезного использования объекта НМА устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем

введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

## **1.5. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом ежегодно при наличии признаков обесценения.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

## **1.6. Запасы**

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам Общества отнесены:

К вложениям в оборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).



- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- в качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- незавершенное производство;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает: затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Учет полуфабрикатов собственного производства ведется обособленно в порядке, установленном для учета готовой продукции.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. 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.

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

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости запасов. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается.

## 1.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется, исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том

числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

## 1.8. Аренда (лизинг)

Организация признает полученное во временное пользование имущество на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Организация классифицирует предоставленное во временное пользование имущество в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Такая классификация производится по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования, или дату заключения договора. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности организации на предмет аренды. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет организация.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Организация признает арендные платежи в качестве расхода на основе следующего систематического подхода, отражающего характер использования экономических выгод от предмета аренды в зависимости от цели использования арендованного имущества:

☐ в составе общехозяйственных расходов по деятельности, не связанной со строительством МКД.

☐ в составе прямых затрат, связанных со строительством МКД

Доходы по операционной аренде признаются на основе следующего систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды: 91 счет.

## 1.9. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества не формируется.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

## 1.10. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расход. Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, а также включению в расходы по формированию объекта капитального строительства (строительства, обеспечивающегося застройщиком). 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.

Ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Проценты на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости формируют расходы, связанные со строительством, при условии соблюдения требования о длительном времени на их строительство (создание). Требование об их последующем принятии к учету инвесторами и/или покупателями в качестве внеоборотных активов не применяется: поскольку объект капитального строительства реализуется застройщиком не одному инвестору и/или покупателю (учет и цели приобретения у которых могут отличаться или отсутствовать, как у физических лиц), а также, поскольку законодательством по бухгалтерскому учету не предусмотрена возможность установления зависимости между способами ведения бухгалтерского учета одним экономическим субъектом от ведения учета другими экономическими субъектами, в частности, зависимости застройщика от его контрагентов (инвесторов, покупателей).

## 1.11. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Выручка должна отражаться с учетом информации о характере, величине, сроках, определенности ее возникновения, денежных потоков, обусловленных договором с покупателем.

Объектной целевой единицей учета является отдельный договор с покупателем. Допускается применение единого подхода к «группе договоров» с аналогичными характеристиками, если имеется обоснование, что с точки зрения финансовой отчетности результаты применения единого подхода к «группе договоров» не будут существенно отличаться от результатов применения единого подхода непосредственно к отдельным договорам (или обязанностям к исполнению).

Выручка отражается только в том случае, если контрагент по договору является покупателем. Покупатель - это сторона, которая заключила договор на получение товаров, являющихся результатом обычной деятельности, в обмен на возмещение. При этом, изменение в процессе реализации такого договора порядка и способа расчетов, иных условий исполнения договора, не влияет на решение о возможности признания возмещения по договору в качестве выручки.

При учете расчетов Общество с собственниками помещений в бухгалтерском учете делаются следующие записи:

- учтена выручка от реализации услуг: Д-62/01 К-90/01;
- списана себестоимость оказанных услуг: Д-90/02 К-20;
- отражена заложенность за услуги по счету 76/09: Д-76/05 К-62/01.

**Прочими доходами** являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

## 1.12. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике. Расходы на оказание услуг по техническому обслуживанию и управлению Зданий в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

Затраты, связанные с оказанием услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации недвижимости, в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр.

Прямые затраты по оказанию услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации недвижимости, отражаемые на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость по фактическому оказанию услуг.

Учет расходов в Общество ведется на основании ПБУ 10/99 (утв. Приказом Минфина от 06.05.1999 N 33н).

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- расходы, связанные с приобретением материалов, товаров и иных запасов;

- расходы, возникающие непосредственно в процессе продажи (перепродажи) товаров, работ, услуг (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии, коммерческие расходы, управленческие расходы и др.).

Расходы учитываются обособленно по каждому виду продукции, работ, услуг согласно утвержденному Рабочему плану счетов Общества.

В течение отчетного периода (месяц) затраты на производство и оказание услуг группируются по участкам производственных затрат, элементам затрат и статьям калькуляции.

В составе основного производства выделяются следующие участки производственных затрат:

- вывоз мусора;
- жилищный фонд;
- прочие услуги.

Расходы по Обществу в целом группируются по следующим экономически однородным элементам:

- материальные затраты (за вычетом стоимости возвратных отходов);
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальное страхование;
- амортизация основных средств;
- аренда помещений;
- прочие расходы.

Незавершенное производство и себестоимость оказанных услуг оцениваются по фактическим затратам.

Для определения себестоимости конкретного вида продукции, работ, услуг расходы группируются по следующим статьям калькуляции:

- материалы;
- топливо;
- электроэнергия;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальное страхование;
- амортизация;
- содержание и обслуживание внутридомовых сетей;
- проведение аварийно-восстановительных работ;
- покупная продукция;
- прочие прямые затраты;
- общехозяйственные расходы.

Расходы отражаются по дебету синтетического счета 20 "Основное производство" в корреспонденции со счетами по учету амортизации основных средств, нематериальных активов, материалов, энергии, расчетов с персоналом по оплате труда, расчетов по социальному страхованию и обеспечению и прочих расходов.

В себестоимость услуг также включаются:

- потери от простоев по внутрипроизводственным причинам;
- недостачи материальных ценностей в производстве и на складах в пределах норм естественной убыли.

Списание расходов основного производства осуществляется ежемесячно с кредита счета бухгалтерского учета 20 "Основное производство" в дебет счета 90/02 "Себестоимость продаж".

Общехозяйственные расходы включают затраты на управление и обслуживание Общества в целом. Они представляют собой расходы, связанные с осуществлением хозяйственных операций по использованию материальных, трудовых, финансовых и иных ресурсов в процессе управления организацией и обусловленные ее содержанием как единого имущественно-финансового комплекса.

Списание общехозяйственных (накладных) расходов, собранных в течение отчетного периода (месяц) на счете бухгалтерского учета 26 "Общехозяйственные расходы", осуществляется ежемесячно в дебет счета 20 "Основное производство" пропорционально сумме прямых затрат по статьям основного производства.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих общехозяйственных расходов в течение срока действия договора страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих общехозяйственных расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

**Прочими расходами** являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пенями. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

### **1.13. Расчеты по налогу на прибыль**

Общество не применяет ПБУ 18/02.

Применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов», согласно главе 26 НК РФ.

### **1.14. Оценочные обязательства**

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средненежном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит ежегодному регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

### **1.15. Иные активы и обязательства**

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

### **1.16. Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

### **1.17. Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

### **1.18. 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 Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 15% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

## **2. Информация для обеспечения сопоставимости данных**

### **2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности**

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах отражаются перспективно. Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы корректировки не вносились.

### **2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом**

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенно изменена в части порядка признания выручки и затрат по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, и осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 27/2021 перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 г.
- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывались.

### **2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год**

Новых ФСБУ, обязательных с 2023 г., нет.

Общество не планирует досрочный переход на ФСБУ 14/2022, обязательного к применению с 2024 года. 2022 г.

### **2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году**

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 15% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 15% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 15%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, и в отношении существенных ошибок, определить влияние которых на предшествующие отчетные периоды невозможно, не выявлена.



### 3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

#### 3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали.

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаточная стоимость объектов НМА	1384	1664	1877
Незавершенные вложения в НМА	0	0	0
Авансы, выданные на приобретение (создание) НМА	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>1384</b>	<b>1664</b>	<b>1877</b>

Список нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, отсутствуют. Состав объектов НМА, созданных самим Обществом, отсутствуют.

#### 3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась. В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается. На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаточная стоимость объектов основных средств	8829	5064	5171
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств			
Права пользования активами	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>8829</b>	<b>5064</b>	<b>5171</b>

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе			
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе			
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом			
Объекты недвижимости принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации,			
Основные средства, переведенные на консервацию			
Иное использование основных средств			

### 3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений отсутствует. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Общество в отчетном периоде не размещало свободные денежные средства на банковских депозитах.

### 3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов представлена в пояснениях к годовой отчетности. Авансы, направленные на строительство, отражены отдельно от запасов в строке 1260 Баланса.

### 3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным запасам			
<b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Общество применяет упрощенную систему налогообложения.

### 3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена в пояснениях к годовой отчетности за 2021 год. Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством. Сомнительной дебиторской задолженности у Общества нет.

В составе дебиторской задолженности Обществом отражена суммы полученных векселей.

График погашения задолженности участников долевого строительства в случае заключения договора в рассрочку прописан в договоре долевого строительства.

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	6739	2421	-
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках	-	-	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	440	253	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>7179</b>	<b>2674</b>	<b>-</b>
<b>Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</b>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	<b>361</b>	<b>50</b>	<b>-</b>
Остаток на конец года (стр. 4500)	<b>1119</b>	<b>361</b>	<b>50</b>

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

### 3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Прочие оборотные активы	562	61	332
<b>Итого</b>	<b>562</b>	<b>61</b>	<b>332</b>

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено с началом деятельности, связанной со строительством. В составе прочих оборотных активов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

### 3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 35 тыс. руб., в предыдущем году 391 тыс. руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не распределены и не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, после их утверждения на основании решения единственного участника Общества.

### 3.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже.

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>					
Кредиты банков	Руб.			-	
Займы организаций	Руб.	-	30850	1183	8033
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-
<b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b>	-	-	-	-	-
Кредиты банков	-	-	-	-	-
Займы организаций	-	-	-	-	-
Облигации выпущенные	-	-	-	-	-
Векселя выданные	-	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	-	-	-

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>Итого</b>			<b>30850</b>	<b>1183</b>	<b>8033</b>

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным векселям и облигациям не имеет.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в предыдущем году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 4 492 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

### 3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Состав краткосрочной кредиторской задолженности детализирован в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности. Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым законодательством.

## 4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### 4.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ с учетом уровня существенности у Общества отсутствует.

### 4.2. Финансовый результат

В отчетном периоде Общество оказывало услуги по техническому обслуживанию и управлению недвижимостью, а также дополнительные услуги.

Финансовый результат рассчитан как доходы за минусом расходов.

### 4.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению (уплате)	13	56
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	-
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>13</b>	<b>56</b>

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	-	-
Проценты к получению (уплате)	1298	427
Госпошлина	-	-
Прочие расходы	795	1512
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>2093</b>	<b>1939</b>

### 4.4. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	-19256	5710
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	-	-
6. Отложенный налог на прибыль	865	1306
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	865	1306
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
7. Прочее	-	-
<b>8. Текущий налог на прибыль</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является отсутствие операционного дохода и текущие операционные расходы, непосредственно связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности.

## 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 114782 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 114782 тыс. руб.:

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств заемных средств и с оплатой услуг по техническому обслуживанию, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционного проекта, Связанные стороны

### 1. Перечень связанных сторон

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО "Служба комфорта Смайнэкс"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «Смайнэкс управление активами»	г. Москва, Кадашёвская наб., д. 6/1/2, стр. 1, ЭТАЖ 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО "Служба комфорта Смайнэкс"

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «СЗ «Чистые пруды»	119017, город Москва, Кадашёвская наб, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 2/6	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
2	ООО «Брикстон»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
3	ООО Булочно-кондитерский холдинг «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
4	ЗАО Булочно-кондитерский комбинат «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
5	ООО «Гелиос Инвестментс»	127006, Москва г, Краснопролетарская, дом № 2/4, строение 13, комната 3, этаж 4	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
6	ЗАО «Дедовский хлеб»	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
7	ООО «Служба комфорта Смайнэкс»	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
8	ООО «Инвест Проект Холдинг»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
9	ООО «Коломенское поле»	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4, этаж 2, помещение 115	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
10	ООО «Л10»	119270, Москва г, Лужнецкая наб, дом № 10А, строение 9	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
11	ООО «Новослободская»	127055, Москва г, Суцёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
12	ООО «Смайнэкс Инвестиции»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
13	ООО «Смайнэкс Инжиниринг»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
14	ООО «Смайнэкс Констракшн»	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 6/1/34	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
15	ООО «Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 26	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
16	ООО «Смайнэкс Управление Активами»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
17	ООО «Специализированный застройщик Академика Королева»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
18	ООО «Специализированный застройщик «Второй»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	

		7(часть)			
19	ООО «Специализированный застройщик «Обыденский»	119017, Россия , г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение II, комната 7	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
20	ООО «Специализированный застройщик «Слободской»	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение 1, комната 1	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
21	ООО «Специализированный застройщик «Толмачевский»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
22	ООО «Специализированный застройщик «Третий»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение I, комната 5 (ЧАСТЬ)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
23	ООО «Смайнэкс»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение II, комната 9	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
24	ООО «Служба Комфорта Парка Мира»	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
25	ООО «Служба Комфорта Смайнэкс»	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
26	ООО «Сущевский Вал»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 27	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
27	ООО «Торговый дом «Коломенский»	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
28	ООО «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»	109428, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Рязанский, пр-кт Рязанский, дом № 10, строение 18, комната 38	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
29	ООО «Хлебозавод Балашихи»	143530, Московская обл, Истра г, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4, этаж 2, комната 114	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
30	ООО «Чистые пруды девелопмент»	105120, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, помещение I, комната 42	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
31	ООО «Фазотрон Инвест»	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, комната 19, этаж 2	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	
32	ООО «Форвард»	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, этаж 3, комната 307-2 (часть)	Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)	С даты регистрации Общества	

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета на основании заключенных договоров., которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях. Сделок с генеральным директором и конечным бенефициаром не было.

Контрагенты	Сальдо , тыс. руб.	
	2022 год, тыс. руб.	2021, тыс. руб.
ООО "Смайнэкс Управление Активами"		



займы	-26650	-10850
Услуги управления, аренды, архива	-11431	-8108
Векселя	0	0
Итого	-38081	-18958

## 2. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, члены Правления Общества, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Список членов Правления Общества приведен в пункте 0 Пояснений.

В отчетном году Общество не выплачивало основному управленческому персоналу вознаграждения:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>	-	-
в том числе:		
Оплата труда	-	-
Отчисления во внебюджетные фонды		
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		
<b>2. Долгосрочные вознаграждения:</b>		
в том числе:		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности		
Расходы по пенсионному плану с установленными взносами		
Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами		
Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента и т.п.		
Прочие долгосрочные вознаграждения		
<b>Итого</b>		

## 6. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчетном году выполняло подготовительные мероприятия для функции застройщика долевого строительства, но не привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Ипотека права аренды ЗУ и ОН	-	-	-
<b>Итого</b>	-	-	-

## **7. Условные факты хозяйственной деятельности**

### **1. Лицензии, разрешения**

Основная часть доходов Общества будет получена от операций, осуществляемых в соответствии с лицензией на управление МКД 077 001752 021 от 19.03.2019 со сроком действия с 19.03.2019 г. по 19.03.2024 г. Руководство считает, что не существует оснований, по которым, имеющиеся разрешения не будут продлены или какие-либо из них будут приостановлены или аннулированы.

### **2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества**

Перспективы экономической стабильности в стране во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

### **3. Влияние комплекс факторов экономического и иного характера.**

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - 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. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации. Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся

экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

#### **4. Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

#### **5. Судебные разбирательства**

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

#### **6. Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

### **8. Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

### **9. Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

## 10. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## 11. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### 1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

**Процентный риск** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

**Валютный риск** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### 2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

### **3. Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **4. Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом

внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

## **5. Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основная деятельность осуществляется в московском регионе.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В 2021 году отмечено несколько пиков роста коронавирусной инфекцией (COVID-19). В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий инфекции (запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности). Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

## **6. Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## **12. Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## **13. События после отчетной даты**

В феврале 2022 года наблюдается резкий существенный рост геополитической напряженности, введение или рассмотрение введения некоторыми странами новых международных экономических санкций в отношении государственного долга РФ, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Генеральный директор  
ООО "СЛУЖБА КОМФОРТА  
СМАЙНЭКС"

25.03.2022 г.