

**ПОЯСНЕНИЯ  
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО «СЗ «ОДА ПРЕМИУМ РЕГИОН»**

**ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются частью бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ «ОДА ПРЕМИУМ РЕГИОН»

# Содержание

1. Учетная политика .....	5
1.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности .....	6
1.2. Нематериальные активы .....	8
1.3. Незавершенные вложения во внеоборотные активы .....	8
1.4. Финансовые вложения .....	9
1.5. Запасы .....	9
1.6. Собственный капитал .....	10
1.7. Заемные средства .....	11
1.8. Доходы .....	11
1.9. Расходы .....	11
1.10. Финансовый результат от выполнения функций застройщика .....	12
1.11. Расчеты по налогу на прибыль .....	13
1.12. Оценочные обязательства .....	13
1.13. Иные активы и обязательства .....	14
1.14. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	14
1.15. Инвентаризация имущества и обязательств .....	14
1.16. События после отчетной даты .....	15
2. Информация для обеспечения сопоставимости данных .....	15
2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности .....	15
2.2. Изменения учетной политики .....	15
2.3. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году .....	16
3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса .....	17
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. 1240 Баланса) .....	18
3.4. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса) .....	18
3.5. Запасы (ст. 1210 Баланса) .....	21
3.6. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса) .....	21
3.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) .....	21
3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса) .....	21
3.9. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса) .....	22
3.10. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса) .....	22
3.11. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса) .....	23
3.12. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса) .....	23
3.13. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса) .....	23
3.14. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса) .....	23
3.15. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса) .....	23
4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	24
4.1. Доходы от обычных видов деятельности .....	24
4.2. Расходы по обычным видам деятельности .....	24
4.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика .....	24
5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств .....	24
6. Связанные стороны .....	25
7. Обеспечения обязательств и платежей .....	27
8. Условные факты хозяйственной деятельности .....	28
9. Информация по сегментам .....	30
10. Прекращаемая деятельность .....	30
11. Государственная помощь .....	30
12. Управление рисками .....	30
13. Условия продолжения деятельности в будущем .....	33



## Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ОДА Премиум Регион».
Сокращенное название:	ООО «СЗ «ОДА Премиум Регион»
ИНН/КПП:	5044119820/165701001
ОГРН:	1205000071308
Государственная регистрация:	19.08.2020
Юридический адрес:	Республика Татарстан, г.о. Казань, г. Казань, ул. Абсалямова, д. 36, офис 605-606.
Почтовый адрес:	Республика Татарстан, г.о. Казань, г. Казань, ул. Абсалямова, д. 36, офис 605-606.
Адрес в сети Интернет:	oda_region@mail.ru

### 2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2020 года	5 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	4 человек
По состоянию на 31 декабря 2020 года	1 человек

### 3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика
2. Строительство жилых и нежилых зданий
3. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
4. Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
5. Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

### 4. Сведения об аудитор

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксклюзив Консалтинг» (ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»). Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 1 июня 2011 года за основным государственным номером 1115024003852.
Юридический адрес:	Российская Федерация, 123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, кв. 10
Почтовый адрес:	Российская Федерация, 123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, кв. 10
Телефон / факс:	+7 (495) 255-41-23
Адрес в сети Интернет:	<a href="https://econ.ru/">https://econ.ru/</a>
Членство в СРО аудиторов:	Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).
Регистрационный номер в СРО:	ОРНЗ -11106011441.

## **5. Исполнительные и контрольные органы Общества**

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Совет директоров уставом не предусмотрен.

Ревизионная комиссия уставом не предусмотрена.

По решению участников (Решение единственного участника №6 от 10 марта 2021г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Гафаров Рамиль Наилович на срок до 5 лет.

**6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства отсутствуют.**

**7. Дочерние и зависимые общества отсутствуют.**

## **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/УП от 31.12.2021г.**, 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 5 % от валюты баланса или 5 % от выручки отчетного периода в отношении показателей Отчета о финансовых результатах.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

- Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н;
- Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н;
- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н;
- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;

- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утв. Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н;
- Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н;
- Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Письмом Минфина РФ от 30.12.1993 № 160;
- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. Приказом Минфина РФ от 16.04.2021 № 62н;
- Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49;
- прочих действующих нормативно-правовых документов РФ.

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

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с 1 января 2022 года. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года отражаются в порядке, предусмотренном п. 49 ФСБУ 6/2020, – ретроспективно с единовременной корректировкой.

Основными средствами (далее также – ОС) признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

В соответствии с п. 4 ФСБУ 6/2020 объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

– способен приносить Организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Особенности бухгалтерского учета предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже лимита, установленного с учетом существенности информации о таких активах, в размере 100 000 руб. за единицу (далее – малоценные основные средства).

Единицей учета основных средств является инвентарный объект (п. 10 ФСБУ 6/2020).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью объекта ОС считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020) и признанных в порядке, предусмотренном разделом настоящей Учетной политики.

В момент признания объекта ОС в бухгалтерском учете определяются его элементы амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020):

- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость;
- способ начисления амортизации.

Амортизация ОС исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете:

- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость;
- способ начисления амортизации.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды Организации.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую Организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования (п. 30 ФСБУ 6/2020).

Способ начисления амортизации выбирается для каждой группы основных средств исходя из того, чтобы наиболее точно отражать распределение во времени ожидаемых к получению будущих экономических выгод от использования группы основных средств. Начисление амортизации объекта основных средств (п. 33 ФСБУ 6/2020) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем

списания объекта ОС с бухгалтерского учета или его переклассификации в долгосрочный актив к продаже.

На конец каждого отчетного года Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение.

Проверка на обесценение и учет изменения балансовой стоимости ОС и капитальных вложений вследствие обесценения производятся в порядке, предусмотренном IAS 36 «Обесценение активов».

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Организации экономические выгоды в будущем.

Малоценными основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным в п. 4 ПБУ ФСБУ 6/2020 «Основные средства», которые на момент введения в эксплуатацию имеют первоначальную стоимость не более лимита, установленного с учетом существенности информации о таких активах, в размере 100 000 руб. за единицу (п. 5 ФСБУ 6/2020).

При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода.

В целях обеспечения сохранности таких активов в бухгалтерском учете наличие и движение малоценных основных средств, находящихся в эксплуатации, отражается на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (субсчет МЦ.04.О «Малоценные основные средства в эксплуатации»)

## **1.2. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов ведется в порядке, установленном ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утв. Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н.

На субсчете 08.05 «Приобретение нематериальных активов» учитываются фактические затраты на приобретение нематериальных активов. Сформированная первоначальная стоимость нематериальных активов, принятых в эксплуатацию на основании акта ввода в эксплуатацию, списывается со счета 08.05 «Приобретение нематериальных активов» в дебет счета 04 «Нематериальные активы».

## **1.3. Незавершенные вложения во внеоборотные активы**

Организация применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», начиная с 1 января 2022 года. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 2022 года отражаются перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств, определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Организация учитывает в составе внеоборотных активов суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные Организацией в связи с осуществлением капитальных вложений (пп. «г» п. 23 ФСБУ 26/2020). В Бухгалтерском балансе данные суммы отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» обособленно, за исключением случая, когда они не являются существенными.

В пояснениях в бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности информация, предусмотренная п. 23 ФСБУ 26/2020 «Капитальные

вложения», а также предусмотренная IAS 36 «Обесценение активов» информация об обесценении капитальных вложений.

#### **1.4. 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.

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

#### **1.5. Запасы**

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

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.

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 продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО) / себестоимости каждой единицы / средней себестоимости в зависимости от вида запаса.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

## **1.6. Расчеты**

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.

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 с учетом НДС.

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

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

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).

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием просроченной сомнительной к получению задолженности.

## **1.7. Собственный капитал**

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал отсутствует.

Обязанность по формированию резервного капитала не установлена уставом.

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 в 2021-2022 г.г. не выплачивались.

## 1.8. 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 расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1510 «заемные средства» либо строке 1410 «Заемные средства» в зависимости от срока оплаты согласно условиям договора.

## 1.9. Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения строительно-монтажных работ;
- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

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

## 1.10. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

**Расходы по обычным видам деятельности** подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

**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 разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

### **1.11. Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Организацией от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров. Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над фактической себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается по последней передаче помещений в построенном объекте участникам долевого строительства и подписания передаточных актов. В том случае, если в течение длительного времени некоторые инвесторы (участники долевого строительства) уклоняются или безосновательно отказываются от принятия объекта долевого строительства, для целей исчисления финансового результата от выполнения функций застройщика актами приема-передачи объектов долевого строительства по таким инвесторам (участникам долевого строительства) признаются односторонние акты о передаче объекта долевого строительства, оформленные в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Датой отражения финансового результата признается последний день месяца, на который приходится подписание передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Финансовый результат от выполнения функций застройщика рассчитывается в виде разницы между суммой целевого финансирования, полученного Организацией по договору участия в долевом строительстве, и фактической себестоимостью строительства для расчета финансового результата по объекту долевого строительства.

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров) учитываются на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

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

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

### **1.13. Оценочные обязательства**

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке за (период) и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику.

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 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.

#### **1.14. 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.

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера.

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).

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

В отчетном периоде операции в иностранной валюте и условных ден. единицах отсутствуют.

#### **1.16. 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.

## **1.17. 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 5 % 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**

Вступительные остатки бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2021г. соответствуют данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за предшествующие отчетные периоды.

### **2.2. Изменения учетной политики**

В учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

Обществом отражены последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных ФСБУ следующим образом:

- в части ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: в порядке, предусмотренном п. 49 ФСБУ 6/2020, – перспективно с единовременной корректировкой;
- в части ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендатором – в порядке, предусмотренном п. 50 ФСБУ 25/2018, – перспективно с единовременной корректировкой; в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года, принято решение требования ФСБУ 25/2018 не применять. Объекты учета аренды, по которым Общество выступает арендодателем, отсутствуют.

Изменения учетной политики в связи с началом применения новых ФСБУ не оказали существенное влияние на финансовое положение Общества и финансовые результаты его деятельности.

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

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 % от валюты баланса или 5 % от выручки отчетного периода в отношении показателей Отчета о финансовых результатах.

Существенные ошибки в отчетном периоде не выявлены.

### 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.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, отсутствуют.

Нематериальные активы, полученные Обществом в пользование по лицензионным (сублицензионным) договорам, учитываются за балансом.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» остаток на конец представлена в таблице ниже:

Нематериальные активы	Сальдо на начало периода,тыс.руб.		Сальдо на конец периода,тыс.руб.	
Разработка сайта компании	375		75	
<b>Итого</b>	<b>375</b>		<b>75</b>	

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

У Организации отсутствуют объекты, которые отвечают критериям признания в качестве основных средств.

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, отражены:

- земельный участок, полученный в аренду для целей строительства инвестиционных объектов недвижимости для реализации по договорам участия в долевом строительстве, – по кадастровой стоимости:

Объект аренды	Площадь, м <sup>2</sup>	Срок аренды	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020
Земельный участок 2171 кв.м., кадастровый номер 16:50:110104:159	2171	29.09.25	17 424	17 424	17424

- офисное помещение, расположенное по адресу: г. Казань, ул.Абсалямова,36 оф.605-606 (оценено по цене 1 руб. в связи с отсутствием стоимости в договоре и невозможностью определения кадастровой стоимости данного помещения):

Объект аренды	Площадь, м <sup>2</sup>	Срок аренды	Арендная плата в месяц, руб.	Сумма, тыс. руб.		
				На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020
Офисное помещение по адресу: г. Казань, ул.Абсалямова,36 оф.605-606 (договор аренды № АБ36-49/21 от 07.04.2021)	44,4	11 месяцев (продление до 31.01.2024)	90 860	0,01	0,01	0,01

Общество не признает право пользования активом и обязательства по аренде в отношении земельного участка, в связи с тем, что размер арендной платы не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления без согласования с арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Общество признает право пользования активом и обязательства по аренде в отношении офисного помещения, находящегося по адресу: г. Казань, ул.Абсалямова,36 оф.605-606.

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

Финансовые вложения	Сальдо на начало отчетного периода, тыс.руб		Сальдо на конец отчетного периода, тыс.руб.	
ООО "СЗ "ОДА РЕГИОН ПЛЮС"	95		95	
<b>Итого</b>	<b>95</b>		<b>95</b>	

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

### 3.4. Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)

Общество является застройщиком по строительству объекта недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) - Жилой Комплекс по ул.Гагарина,77 г.Казань), в состав которого входят 2 МКД (корпус А, корпус Б) и отдельностоящий паркинг.

Расходы по возведению объектов строительства аккумулированы на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» и в силу существенности отражены в бухгалтерском балансе обособленно от собственных основных средств по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса. Расшифровка расходов на строительство за 2021 год и 2022 год (накопительно с начала строительства) приведена в таблицах ниже:

По состоянию на 31.12.2021 года, тыс. руб.

Статья затрат	Корпус А	Корпус Б	Паркинг	Итого
Авторский надзор	109,846	105,388	84,765	300
Амортизация	44,727	55,749	25,269	125,747
Аренда земельного участка	-	-	217,803	217,803

Аренда офиса	131,891	164,391	74,514	370,796
Вынос сетей э/снабжения	163,049	232,288	155,694	551,032
Выпуск сертификата ключа облачной УКЭП	6,5	8,16	3,7	18,416
Геодезические работы	54,94	78,27	52,461	185,673
Госпошлина по ДДУ	45,2	60,939	89,873	196,025
Земельный налог	73,129	73,128	-	146,258
Исключительные права			500	500
Консультационные услуги в сфере продаж недвижимости	90,7	113	51,244	255
Корректировка проектной и рабочей документации	930,6	1325,78	888,62	3145
Лицензионное вознаграждение за обращения на государственную регистрацию прав	21,8	27,19	12,325	61,335
НДС	59	82,88	37,943	179,873
Незавершенное строительство	-	333,33	1166,66	1500
Общехозяйственные расходы	16,6	20,755	9,4	46,815
Оплата труда	605,8	755,08	342,26	1703,148
Проектное финансирование	38,15	54,284	36,38	128,821
Проценты по займам	75604,2	79066,243	8534,38	163204,840
Прочие затраты	43,6	55,116	26,3	125,033
Разработка брендбука	50,39	62,8	28,468	141,666
Разработка сайта	42,68	53,2	24,114	120
Расходы на оказание услуг застройщика	8305,06	9343,444	6658,447	24306,958
Реклама	332	413,86	187,592	933,494
Снос зеленых насаждений	86	122,543	82,135	290,694
Списание материалов	80,88	100,8	45,697	227,398
Страхование строительно-монтажных рисков	9,6	11,958	5,4	26,972
Страховые взносы	165	205,68	93,23	463,935
Строительно-монтажные работы	39550,8	38222	42278,666	120051,556
Строительный мониторинг	51,78	73,77	49,446	175
Схема расположения земельного участка	6,5	9,2	6,2	22
Тех.присоединение	0,6	0,6	0,6	1,875
Услуги банка	427,3	541,118	259,9	1228,407
Услуги размещения/демонстрации РИМ	54,45	67,876	30,766	153,1
Услуги строительного контроля, технического заказчика и надзора	684,406	975,041	653,5	2312,981
Экспертиза проектной документации	49,77	70,905	47,5	168,2
Эл. отчетность	4,8	6,3	3,3	14,5
ИТОГО	238 020	303 943	22 557	323600,396

**По состоянию на 31.12.2022 года, тыс. руб.**

Статья затрат	К. А	К. Б	Паркинг	Итого
Авторский надзор	257,795	316,164	226,040	800,000
Возмещение затрат (ИРД, согласование, экспертиза)	365,631	495,526	43,560	904,719
Вынос сетей э/снабжения	163,049	232,288	293,618	688,956
Госпошлина	7,576	10,604	155,694	173,875
Госпошлина по ДДУ	109,009	136,827	6,818	252,655
Земельный налог	21,939	21,938	275,405	319,283
Земельный участок	66 666,66	66 666,66	1 666,66	135 000,00
Консультационные услуги в сфере продаж недвижимости	330,797	412,311	186,890	930,000
Корректировка проектной и рабочей документации	1 124,411	1 601,897	1 073,690	3 800,000
НДС	32 715,216	41 007,315	188,828	73 911,360
НДС (Общепроизводственные расходы)	333,565	415,760	33 407,578	34 156,904

НДС (Расходы на оказание услуг застройщика)	4 602,148	6 523,266	1 191,719	12 317,134
Оплата труда	2 176,915	2 713,340	1 229,888	6 120,145
Перенос и переподключение кабеля	358,094	510,161	341,941	1 210,197
Проведение обмерных работ	66,328	90,273	273,398	430,000
Проектное финансирование	585,594	736,624	345,672	1 667,891
Проценты по займам	17 436,482	24 840,955	16 649,944	58 927,381
Работы по переносу инженерных сетей и введения их в эксплуатацию (теплосети)	429,023	611,210	1 930,759	2 970,993
Работы по прокладке газопровода	2 021,968	2 880,605	911,925	5 814,499
Работы по строительству наружного освещения	955,004	1 360,551	1 217,235	3 532,792
Работы по строительству наружных сетей водопровода и бытовой канализации	8 759,290	12 478,958	1 331,628	22 569,876
Реклама	2 356,994	2 937,794	170 127,709	175 422,499
СМР	161 767,575	197 702,012	2 989,070	362 458,658
СМР (водопонижение)	2 899,559	3 322,919	1 916,666	8 139,145
СМР (стяжка пола)	2 435,845	3 370,062	70,637	5 876,545
СМР (устройство бетонной подготовки)	73,974	105,388	977,788	1 157,151
Сносимые зеленые насаждения, попадающие в зону строительства объекта	1 023,979	1 458,816	921,092	3 403,888
Содержание застройщика	1 521,766	2 066,059	49,446	3 637,272
Строительный мониторинг	51,782	73,771	231,529	357,082
Строительство наружных сетей ливневой канализации	1 594,291	2 271,313	79,254	3 944,858
Строительство НСС	545,736	777,486	22,517	1 345,740
Тех. присоединение Водоотведение (врезка)	23,580	33,594	41,905	99,080
Тех. присоединение Водопровод (врезка)	43,884	62,520	1 564,338	1 670,743
Тех. присоединение Канализация и Водоснабжение	1 638,237	2 333,921	0,071	3 972,230
Техническое обслуживание КИПиА	0,125	0,156	0,625	0,907
Услуги банка	107,634	142,606	79,290	329,531
Услуги приемки и согласование проекта газопровода	3,313	4,720	3,164	11,198
Услуги строит.контроль газ.оборудования	35,037	49,916	33,457	118,411
Услуги строительного	3 15, 180	4 478,772	3 001,950	10 631,903

контроля, технического заказчика и надзора				
<b>Итого</b>	<b>318 761,009</b>	<b>385 255,083</b>	<b>245 059,423</b>	<b>949 075,516</b>

Общество отражает расходы на строительство в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе внеоборотных активов по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» вне зависимости от сроков завершения строительства.

Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию – март 2023 года. Планируемы срок передачи объектов долевого строительства дольщикам – июнь 2023 года.

Стоимость не переданных объектов (на строительство которых не были заключены договоры долевого участия), будет перенесена в состав запасов.

В составе внеоборотных активов также отражены суммы выданных авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченные Обществом в связи с осуществлением капитальных вложений (пп. «г» п. 23 ФСБУ 26/2020). В Бухгалтерском балансе данные суммы отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» обособленно, за исключением случая, когда они не являются существенными.

### **3.5. Запасы (ст. 1210 Баланса)**

Стоимость материалов и иных видов запасов, включается в стоимость строительства по договорам долевого участия и отражается в общей сумме показателя строки по строке 1190 Баланса.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав (кроме залога).

### **3.6. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)**

В отчетном периоде НДС, предъявленный поставщиками товаров, работ, услуг, включался в стоимость затрат по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов).

### **3.7. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)**

В отчетном периоде оплата по договорам участия в долевом строительстве производилась с применением счетов эскроу.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

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

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и их эквиваленты» бухгалтерского баланса Общества представлена ниже:

Наименование	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Расчетные счета, тыс. руб.	473, 597	228, 827,00
Аккредитив, тыс. руб.	3 883, 21	451 601, 215
Касса, тыс. руб.	0,00	0,00
<b>Итого</b>	<b>4 357. 00</b>	<b>451 830.00</b>

Увязка сумм денежных средств и денежных эквивалентов бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств, представлена в таблице:

Показатель	на 31.12.22 г.	на 31.12.21 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	4 357,00	451 830,00
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс), тыс.руб.	4 357,00	451 830,00
в том числе по расчетному счету:	473, 597	228 827,70
40702810162000055479	450, 650	41 326,76
40702810938000096772	22, 947	187 500,94

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

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 3.9.1):

Наименование показателей, тыс.руб.	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1С:Бухгалтерия 8 ПРОФ	0	11
Информационно-технологическое сопровождение программы «1С:Предприятие» 12 месяцев	28	0
Лицензия на право использования ПО "КриптоАРМ ГОСТ"	5	0
ПОЛИС-ОФЕРТА №097БС1970002528	0	185
Права использования 'СБИС ЭО-Базовый	0	4
Прочие оборотные активы		26
Страховой полис №GAZX12288418917000 (СОГАЗ)	6	0
Техническое обслуживание КИПиА	110	0
<b>Итого</b>	<b>150</b>	<b>226</b>

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

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 000 рублей.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

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

Структура привлеченного заемного капитала приведена ниже:

Наименование займодавца / кредитора	долгосрочные, тыс. руб.	
	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021г.
1. Кредиты банков, всего:	-	540 555
2. Займы организаций, всего:	-	<b>317 330</b>
<b>ИТОГО</b>	-	<b>857 886</b>
	краткосрочные, тыс. руб.	
1. Кредиты банков, всего:	607 816	-
2. Займы организаций и физических лиц, всего:	<b>346 002</b>	-
	<b>953 818</b>	-
<b>ИТОГО</b>	<b>953 818</b>	-

Срок погашения кредита – 27.06.2023; срок погашения займов – 01.07.2023г.

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов.

Отсутствуют суммы кредитов и займов на которых имела право организация и не получила.

### 3.12. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Прочие долгосрочные обязательства отсутствуют.

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

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблицах 5.3, 5.4 Пояснений (в тыс. руб.).

В составе кредиторской задолженности отражено в том числе гарантийное удержание у ген. подрядчика по принятым СМР в размере 6 377 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме с учетом НДС.

### 3.14. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны оценочные обязательства в виде резерва на предстоящую оплату отпусков работников Организации.

### 3.15. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Прочие краткосрочные обязательства отсутствуют.

## **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 отсутствует в связи с отсутствием реализации в отчетном периоде.

### **4.2. Расходы по обычным видам деятельности**

Расходы по обычным видам деятельности в 2022г. отсутствуют в связи с тем, что затраты включаются в стоимость объектов долевого строительства.

### **4.3. Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов (Жилой Комплекс по ул.Гагарина,77 г.Казань) с привлечением денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу в рамках 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

На 31.12.2022г. строительство не завершено. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию 1 квартал 2023г. Реализация отсутствовала.

## **5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств**

В отчетном году осуществлялись сделки с использованием аккредитивов ПАО Сбербанк на сумму 530 063 179,30 рублей 00 копеек.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- Возмещение расходов по электроэнергии;
- Компенсация расходов за строительный мониторинг;
- Движение денежных средств по обеспечению участия в открытых аукционах.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 6 Пояснений.

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению.

## 6. Связанные стороны

На 31 декабря 2022 г. конечным контролирующим бенефициаром организации является гражданин (граждане), (РФ или наименование иностранного государства):

Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем (например, указание доли участия в уставном капитале материнской компании)
ГАЗИЗОВА РИЗИДА МУЛЛАНУРОВНА	Доля участия в уставном капитале Общества - 50%
ШИШОВ АНДРЕЙ ЮРЬЕВИЧ	Доля участия в уставном капитале материнской компании – ОДА ПРЕМИУМ ООО- 100%

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже 7.1. В отчетном периоде были изменения в составе связанных сторон.

Наименование связанной стороны	Характер отношений между организацией и связанными сторонами, Основание определения его как связанной стороны (т.е. показатель доли участия организации во связанной стороне или связанной стороны в организации)	Виды операций в разрезе: дата операции; содержание операции; сумма операции.	Сальдо расчетов на 31.12.2022	Сальдо расчетов на 31.12.2021
ГАЗИЗОВА РИЗИДА МУЛЛАНУРОВНА	Доля участия в уставном капитале- 50%	-	0	0
ШИШОВ АНДРЕЙ ЮРЬЕВИЧ	Доля участия в уставном капитале материнской компании – 100%	Договор займа № 3-1-06/21 от 04.06.2021г.	Кредиторская задолженность по займам - 2 500 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 535 616,37р.	Кредиторская задолженность по займам - 2 500 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 287 671,20р
Гафаров Рамиль Наилович	Генеральный директор	Договор займа № 1/21 от 12.05.2021г.	Кредиторская задолженность по займам –25 940 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 5 137 276,71р.	Кредиторская задолженность по займам –25 940 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 2 564 597,26р.
ВОЛГАИНПРОМ ООО	Один руководитель	Договор займа № 9/21 от 14.07.2021г.	Кредиторская задолженность по займам – 119 565 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 18 351 484,93р.	Кредиторская задолженность по займам – 119 565 000р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 6 493 257,55р.

ОДА ПРЕМИУМ ООО	Доля участия в уставном капитале- 50%	Договор беспроцентного займа № 15-10/20 от 15.10.2020г. Договор целевого процентного займа № 15/04-2021 от 15.04.2021г. Договор целевого процентного займа № 17/02-2021 от 17.02.2021г.	Кредиторская задолженность по займам – 136 559 300р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 34 120 811,89р.	Кредиторская задолженность по займам – 136 559 300р. Кредиторская задолженность по начисленным процентам - 20 577 122,40р
-----------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях.

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

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 70 тыс. руб., в предшествующем году – 207 тыс. руб.(Таблица 6.1.2):

Таблица 6.1.2.

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>	<b>82</b>	<b>292</b>
в том числе:		
Оплата труда	70	207
Отчисления во внебюджетные фонды	12	85
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>	<b>82</b>	<b>292</b>

Денежные потоки Общества со связанными сторонами:

Показатели	За 2022 год	За 2021 год
<b>Поступление денежных средств от основного и дочерних обществ:</b>		

Показатели	За 2022 год	За 2021 год
Текущая деятельность:	-	-
Инвестиционная деятельность:	-	-
Финансовая деятельность:	-	136 559
<i>денежные вклады собственников (участников), поступления от выпуска акций, увеличения долей участия;</i>	-	-
<i>получение кредитов и займов от других лиц;</i>	-	136 559
<i>поступления от выпуска акций, увеличения долей участия.</i>	-	-
<b>Направление денежных средств основному и дочерним обществам:</b>		
Текущая деятельность:	84	-
<i>прочие платежи</i>	84	-
Инвестиционная деятельность:	-	-
Финансовая деятельность:	-	-

## 7. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 7.1.3):

Таблица

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб. На 31.12.2022
Жилой комплекс по ул.Гагарина,77 г.Казани	1 квартал 2023г.	616 143
<b>Итого</b>	<b>×</b>	<b>616 143</b>

На 31.12.2022 заключено 50 договоров долевого участия на сумму 616 143 343,91 рублей.

Объекты строительства	Отчетный год, тыс. руб.
009.01	<b>616 143 343,91</b>
Участники долевого строительства корпус А	261 057 964,37
Участники долевого строительства корпус Б	344 240 379,54
Участники долевого строительства ПАРКИНГ	10 845 000,00
<b>Итого</b>	<b>616 143 343,91</b>

На 31.12.2022г. сумма гарантийного удержания по договору с генподрядчиком по принятым СМР – 6 377 тыс. руб.

На 31.12.2022 Общество предоставило в залог следующее имущество:

Сч. 009.02	<b>180 429,63</b>
Договор залога имущества/имущественных прав	Стоимость залога, тыс. руб.
Права аренды зем.участка№ 20546 от 30.09.2019г.	29 625,00
Земельный участок ,16:50:110104:1317	44 437,00
Объекта незавершенного строительства, местоположение: Республика Татарстан,МО "г Казань", г Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гагарина	1500,00
Имущественных прав ( ДЗ-85210153/6 с ПАО СБЕРБАНК)	104 776,50

Предоставлен обеспечительный платеж по договору аренды офиса№ АБ36-49/21 от 07.04.2021г. – 90,86 тыс. руб.

## **8. Условные факты хозяйственной деятельности**

### **1. Лицензии отсутствуют**

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

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности 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 на западных границах России сохраняется политическая напряженность, связанная с вооруженным конфликтом на востоке Украины. 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, уровня инфляции и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

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

### **3. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)**

В 2020 году на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

К концу 2021 года ограничения, связанные со сдерживанием распространения коронавирусной инфекции, были в значительной степени ослаблены, что позитивно повлияло на уровень глобальной и локальной экономической активности.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить

за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

#### **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 отсутствуют.**

#### **6. Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 7 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

#### **7. Страхование**

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

#### **8. Гарантийные обязательства**

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;

- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

## **9. 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.

## **10. Условные активы и условные обязательства**

Информация об условных обязательствах, в отношении которых достаточно вероятно уменьшение экономических выгод, отсутствует.

## **9. 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.

## **10. Прекращаемая деятельность**

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

## **11. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## **12. 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.

## **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 непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

## **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 принимается 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 несущественными 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. Основным объемом реализации приходится на московский регион.

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.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. 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.

С начала 2020 года экономика России, как и вся мировая экономика, столкнулась с новыми вызовами, связанными с распространением коронавирусной инфекции (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.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в будущих периодах.

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.

## **13. 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.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он

2. Влияние изменения курса иностранных валют;

3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;

4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;

5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

## **14. События после отчетной даты**

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

### **1. Дивиденды**

Решение о распределении прибыли за отчетный год не принималось и не планируется.

### **2. Крупные сделки**

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не были осуществлены крупные сделки.

### **3. Привлечение заемных средств**

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом кредиты и займы не привлекались.

### **4. Иные события**

С февраля 2022 года наблюдается резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерацией Донецкий народной республики и Луганской народной республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. Некоторые страны ввели или рассматривают введение новых международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, 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 «СЗ «ОДА ПРЕМИУМ РЕГИОН»



Гафаров Р.Н

31 марта 2023г.