

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ВестСтрой»**

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023 г.**

г. Краснодар

1. Информация об организации

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВестСтрой».

Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой»
ИНН 2311241482 КПП 230901001 ОГРН 1172375059603.

Общество создано путем реорганизации в форме выделения, зарегистрировано ИФНС № 4 по г. Краснодару 27.07.2017 г.; 04.12.2018 зарегистрировано ИФНС №3 по г. Краснодару
Предшественник - ООО «Любимый город», ИНН 2311148902

Юридический адрес: 350033, г. Краснодар, пер. Константиновский, 26 Литер Е, офис 307
– (запись в ЕГРЮЛ – 27.07.2020 г.),

Адрес обособленного подразделения - 350000, г. Краснодар, ул. Красная, 108, КПП - 231045001, дата постановки на учет – 17.11.2017 г.

Участники Общества:

Уставный капитал распределен следующим образом:

Наименование	Доля, %	Доля, руб.
Долгополов Константин Владимирович	50	5 000
Бондарев Василий Александрович	50	5000
Всего	100	10 000

Исполнительный орган Общества в 2023 году:

Лисицын Евгений Станиславович - генеральный директор с 01.01.2023 г. по 29.08.2023 г.

Боровлев Андрей Александрович - генеральный директор с 30.08.2023 г.

В отчетном периоде аудитором Общества является ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ", ИНН 2310220345, КПП 231001001, Юридический адрес: 350042, Россия, г. Краснодар, ул. Колхозная, 7.

Среднегодовая численность сотрудников Общества за 2023 г. составляет 2,3 человека.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Основными видами деятельности ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой» в 2023 г. являлись деятельность в области услуг застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий и сооружений, деятельность по продаже квартир и нежилых помещений.

Членство в СРО: Союз «Черноморский Строительный союз» рег. №1267 от 19.03.2020, протокол совета директоров №261 от 19.03.2020

2. Сведения о бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2023 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

В 2023 году Общество не получало государственную помощь.

В 2023 году Общество не прекращало отдельные виды деятельности. Основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже, отсутствуют.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность. Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенное влияние на финансовое положение Общества.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Запасы	31.12.2023
Денежные средства	31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2023
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2023
Резервы	31.12.2023

3. Сведения об учетной политике и ее изменениях

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет директор.

Заключен договор на ведение бухгалтерского учета со сторонней организацией.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет генеральный директор.

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному

исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

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

Инвентаризация проводится в обязательном порядке в случаях, перечисленных в п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Организация выдает подотчетными лицам денежные средства наличными или перечисляет на банковскую карту работника. Способ выдачи денег определяет руководитель (уполномоченный представитель) организации.

Документы бухгалтерского учета, подлежат хранению не менее пяти лет после отчетного года. Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Закона об архивном деле и Перечня, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 236.

Ответственность за хранение документов несет генеральный директор организации. Порядок хранения утверждается отдельными приказами руководителя. Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, утверждается генеральным директором отдельными приказами.

За ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской отчетности, а также фактами хозяйственной деятельности Организации осуществляется внутренний контроль. Внутренний контроль осуществляется в соответствии Положением о внутреннем контроле, утвержденном генеральным директором организации.

Информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

Основные средства и капитальные вложения

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб., за исключением:

- недвижимого имущества, включая земельные участки
- активов, включенных в группу «Сооружения»

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Контроль наличия и движения основных средств, по которым не применяется ФСБУ 6/2020 ведется на забалансовых счетах группы МЦ.

Объекты недвижимого имущества, включая земельные участки, а также основные средства, включенные в группу «Сооружения» учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 6/2020, не зависимо от их первоначальной стоимости.

Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно.
Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.
Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.
После признания объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.
Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:
а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

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

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Результаты проверки основных средств и капитальных вложений на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки запасов, основных средств и капитальных вложений на обесценение».

Для начисления обесценения, в случае, если оно имело место, используется счет 02.

При осуществлении капитальных вложений в основные средства на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

Основное средство признается инвестиционным активом при одновременном выполнении следующих условий:

- подготовка актива которого к предполагаемому использованию превышает 24 месяца,
- расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление актива превышают 10 млн. руб.

Запасы

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае, если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Результаты проверки запасов на обесценение подтверждается регистром.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Управленческие расходы признаются непосредственно связанными с деятельностью застройщика согласно полученным разрешениям на строительство и включаются в фактическую стоимость незавершенного производства.

Если разрешение на строительство не получено расходы для нужд управления (заработная плата, услуги по ведению бухгалтерского учета и т.д.), учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Расходы на управленческие нужды, сформированные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ежемесячно списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» в полном размере.

Строящиеся объекты, по которым получено Разрешение на строительство, классифицируются как инвестиционный актив. Затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов строительства. (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КлР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции")

Расходы, связанные с продажей продукции, товаров, учитываются на счете 44 "Расходы на продажу". (расходы на рекламу, поиск покупателей и т.д.) Расходы на продажу, сформированные на счете 44 «Расходы на продажу» ежемесячно списываются в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» в полном размере.

Учет аренды

При выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью не более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА).

Факт выполнения условий документируется Актом, утверждаемым руководителем организации.

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежемесячно.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

Финансовые вложения и денежные эквиваленты

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один договор займа, доля в Уставном капитале в одной организации).

В случае незначительности (менее 10 % от суммы, уплачиваемой продавцу) величины затрат на приобретение таких финансовых вложений (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу), как ценные бумаги, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями (прочими доходами).

Периодичность начисления процентов по займам – ежемесячно.

В случае, если наблюдаются признаки обесценения финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости таких финансовых вложений.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки финансовых вложений на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки на предмет наличия признаков обесценения и определения величины обесценения (если признаки обесценения были выявлены)».

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную

стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка проводится ежемесячно.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов)

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете организации на дату прекращения действия трех условий принятия их к бухгалтерскому учету, приведенных в п. 2 ПБУ 19/02.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по средней стоимости.

Депозиты учитываются в составе финансовых вложений.

Создание резервов

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Проверка дебиторской задолженности на предмет резервирования документируется регистром.

Организация отражает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

Оценочное обязательство создается исходя из количества неотгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного каждым работником на конец каждого квартала.

За каждый месяц работы сотрудник накапливает 2,33 дня (28 календарных дней отпуска / 12 мес.) ежегодного оплачиваемого отпуска.

Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается на конец каждого квартала по формуле:

Резерв на оплату отпусков на конец квартала = Среднедневная зарплата работника x Количество дней отпуска, на которые работник имеет право на конец отчетного месяца + страховые взносы в ПФР, ФФОМС, ФСС и страховые взносы на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний, начисленные на сумму среднедневной зарплаты работника, умноженной на количество дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на конец отчетного квартала.

Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится на конец каждого квартала. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец квартала, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на

конец квартала, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Доходы и расходы организации. Учет деятельности застройщика

Доходы признаются методом начисления. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров, прочего имущества, экономия застройщика. Остальные доходы являются прочими доходами.

Финансовый результат при вводе строительного объекта в эксплуатацию признается в периоде получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Целевые средства дольщиков отражаются в бухгалтерском балансе и пояснениях к нему следующим образом:

Сальдо по кредиту счета 86 отражается по строкам 1450 и 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в зависимости от оставшегося срока до периода передачи объекта, прописанного в договорах долевого участия.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Прочими Доходами (Расходами), в частности, признаются:

- Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду (при классификации в качестве объектов учета операционной аренды для Арендодателя)

- Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в субаренду

- Доходы (расходы) от продажи основных средств

- Доходы (расходы) от продажи материалов

- Доходы (расходы), связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности

- и т.д.

Доходы в виде операционной аренды признаются ежемесячно в течение срока аренды.

Учет займов и кредитов

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Строящиеся объекты, по которым получено Разрешение на строительство, классифицируются как инвестиционный актив. Затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов строительства.

Периодичность начисления процентов по кредитам и займам - ежемесячно.

Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Влияние изменения Учетной политики на бухгалтерскую отчетность

Изменение положений Учетной политики, действующей с 01.01.2023 года по сравнению с предыдущим отчетным периодом места не имело.

4. Расшифровки к строкам бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о движении денежных средств

Выручка от деятельности ООО Специализированный застройщик «ВестСтрой» в 2023г. составила 704 941 тыс. руб. Себестоимость продаж составила 520 045 тыс. руб., коммерческие расходы 165 769 тыс. руб. Расходы на оплату труда составили 2 908 тыс. руб., отчисления на социальные нужды составили 645 тыс. руб.

Проценты к получению составили 132 тыс. руб.

Проценты к уплате составили 307 тыс. руб.

Прочие доходы составили 11 963 тыс. руб.

Прочие расходы составили 78 546 тыс. руб.

Расшифровка к строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Коммерческие расходы в 2023 году составили 165 769 тыс. руб. и представлены следующими основными статьями:

Основные статьи	За отчетный год
Онлайн продвижение	5 243
Услуги компаний по содержанию и обслуживанию жилых помещений	1 437
РИМ	2 167
Услуги по поиску покупателей, затраты, связанные с заключением, регистрацией сделок	156 922

Расшифровка к строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Управленческие расходы в 2023 году составили 425 тыс. руб. и представлены следующими основными статьями:

Основные статьи	За отчетный год
Оплата труда, страховые взносы и резерв по отпускам	101
Аудиторские услуги	42

Ведение бухгалтерского учета	210
Взносы в СРО	27
Прочие расходы	45

Коммерческие и управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания. Имело место увеличение величины общехозяйственных расходов на 100 % (425 тыс. руб.); уменьшение величины коммерческих расходов на 56 % (128 132 тыс. руб.).

Расшифровка прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах:

	Сумма руб.
Прочие доходы	
Прочие доходы	150
Доходы связаны с реализацией ОС, прочего имущества	11 750
Списание кредиторской задолженности	3
Штрафы, пени, неустойки	60
Всего	11 963
Прочие расходы	
Госпошлины	399
Комиссия банка	569
Налог на имущество	3 504
Доходы связаны с реализацией ОС, прочего имущества	11 760
Благоустройство	17 590
Списание дебиторской задолженности	3 472
Субсидии банка	40 457
Прочие расходы	796
Всего	78 547

Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	2 908	3 912
Отчисления на социальные нужды	645	833
Амортизация	-	-
Прочие затраты	169 764	289 156
Итого по элементам	173 317	293 901
Фактическая себестоимость проданных товаров	520 046	263 966
Итого расходы по обычным видам деятельности	693 363	557 867

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18), тыс. руб.

Показатель	Сумма	Ставка налога	Сумма налога	содержание
Стр. 2300 ОФР	-48 056 669,12	20 %	-9611333,824	Условный расход по налогу на прибыль
Постоянные разницы	66 138 907,32	20 %	13 227 781,46	Постоянный налоговый расход
Временные разницы	-	20 %	-	Отложенный налог
Налог на прибыль	18 082 238	20 %	3 616 447	Текущий налог на прибыль

Применяемая ставка по налогу на прибыль – 20 %. Отложенный налог на прибыль отсутствует ввиду отсутствия временных разниц.

Информация об арендованных объектах:

Наименование показателя	На 31 декабря 2023г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, тыс. руб.	711,60

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офисов (по юридическому адресу и по обособленному подразделению).

Арендные платежи в рамках данного договора в 2023г. составили 71,0 тыс. руб. Будущие платежи за период после 31.12.2023г. 14,0 тыс. руб. (на основании сведений, имеющих на дату составления бухгалтерской отчетности).

Также организацией арендуется земельный участок, на котором планируется строительство жилого комплекса (пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018).

Стоимость коммунальных услуг по арендуемым офисам включается в сумму арендной платы, согласно договоров аренды нежилых помещений.

Строка 1150 Основные средства бухгалтерского баланса

Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2023г.	17 277	(4 377)	150	(60)	(1 311)	17 367	(5 688)
	за 2022г.	23 241	(4 108)	-	(6 004)	(1 594)	17 277	(4 377)
в том числе:								
Сооружения	за 2023г.	17 277	(4 377)	150	(60)	(1 311)	17 367	(5 688)
	за 2022г.	23 241	(4 108)	-	(6 004)	(1 594)	17 277	(4 377)

Организация в отчетном 2023 году не изменяла элементы амортизации основных средств, установленные по состоянию на 31.12.2023г. ввиду отсутствия необходимости изменения (подтверждено соответствие условиям использования объекта основных средств).

Проверкой обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2023г. установлено, что признаки обесценения основных средств отсутствуют.

У Организации отсутствуют основные средства, предоставляемые за плату во временное пользование.

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Неамортизируемые ОС отсутствуют.

Инвестиционная недвижимость отсутствует.

Неиспользуемые ОС, пригодные для использования отсутствуют, все ОС находятся в эксплуатации.

Информация о сроках полезного использования амортизируемых ОС:

Группы ОС	Срок полезного использования
Сооружения	15-17 лет

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений отсутствуют.

В организации отсутствуют основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основные средства, находящиеся в залоге.

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период	списано	
Запасы всего	за 2023г.	496 540	647 875	(1 061 213)	83 202
	за 2022г.	697 642	834 068	(1 035 193)	496 517
в том числе:					
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	-	4	(4)	-
	за 2022г.	-	318	(318)	-
Товары для перепродажи	за 2023г.	233 438	345 576	(525 614)	53 400
	за 2022г.	70 751	426 654	(263 967)	233 438
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2023г.		5 568		5 568
	за 2022г.				
Прочие запасы и затраты	за 2023г.	-	165 783	(165 783)	-
	за 2022г.	-	79 872	(79 872)	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	за 2023г.	23	-	(23)	-
	за 2022г.	23	0	(23)	23
Незавершенное строительство и незаконченные операции по строительству МКД (в рамках ДДУ)	за 2023г.	263 079	130 944	(369 789)	24 234
	за 2022г.	626 868	327 224	(691 013)	263 079

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов по методу средней стоимости.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.

Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

Строка 1240 Финансовые вложения бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Поступило	выбыло (погашено)	На конец периода
Долгосрочные - всего	за 2023г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:					
	за 2023г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2023г.	19 110		19 110	
	за 2022г.	5 950	19 110	(5 950)	19 110
в том числе:					
Займы	за 2023г.		-		-
	за 2022г.	5 950	0	(5 950)	
Депозиты	за 2023г.	19 110		19 110	
	за 2022г.		19 110		19 110
Финансовых вложений - итогов	за 2023г.	19 110		19 110	
	за 2022г.	5 950	19 110	(5 950)	19 110

Способы оценки финансовых вложений:

-При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Изменение способов оценки финансовых вложений места не имело.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.
Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, с разницей между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью места не имели.

Проверка финансовых вложений на 31.12.2023 г. на предмет наличия обесценения показала отсутствие обесценения финансовых вложений. Ранее созданные резервы места не имели.

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
		учтенная по условиям договора	поступление	выбыло	списание на финансовый результат	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	141 619	235 335	(133 072)	(3 513)	240 369
	за 2022г.	510 712	73 040	(442 089)	(44)	141 619
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	22 332	230 879	(19 276)	(4)	233 932
	за 2022г.	307 568	22 282	(307 511)	(7)	22 332
Авансы выданные	за 2023г.	101 166	392	(98 567)	(1 392)	1 598
	за 2022г.	166 472	41 083	(106 389)		101 166
Прочая	за 2023г.	18 121	4 064	(15 229)	(2 117)	4 839
	за 2022г.	36 672	9 675	(28 189)	(37)	18 121
Итого	за 2023г.	141 619	235 335	(133 072)	(3 513)	240 369
	за 2022г.	510 712	73 040	(442 089)	(44)	141 619

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2023 г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Строка 1520 Кредиторская задолженность
Строка 1410 Заемные средства. Долгосрочные
Строка 1510 Заемные средства. Краткосрочные

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Поступило	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списаные на финансовый результат	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.				-	-	
	за 2022г.	396 647			(396 647)	-	
кредиты	за 2023г.				-	-	
	за 2022г.	224 778			(224 778)	-	
займы	за 2023г.		-	-	-	-	-
	за 2022г.	171 869			(171 869)		
прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	710 641	68 219	11 413	(347 277)		442 996
	за 2022г.	660 422	1 048 936		(998 727)		710 641

расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г.	472 748	48 877		(94 131)	-	427 494
	за 2022г.	267 303	785 416	-	(579 971)		472 748
авансы полученные	за 2023г.	2 979	2 294	-	(2 979)	-	2 294
	за 2022г.	-	104 276	-	(101 297)	-	2 979
расчеты по налогам и взносам	за 2023г.	5 787	227	146	(2 909)	-	3 252
	за 2022г.	240	21 166		(15 619)	-	5 787
займы и кредиты	за 2023г.	229 127	16 821	11 267	(247 258)	-	9 957
	за 2022г.	392 889	138 078		(301 840)	-	229 127
прочая	за 2023г.	-	-	-		-	-
	за 2022г.		-	-		-	-
Итого	за 2023г.	710 641	68219	11 413	(347 277)	-	442 996
	за 2022г.	1 057 079	1 048 936		(1 395 374)		710 641

Выданные векселя, выпущенные, проданные облигации отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	за 2023г.	249		(214)		35
	за 2022г.	211	38		-	249
в том числе: Резерв на отпуска	за 2023г.	249		(214)		35
	за 2022г.	211	38		-	249

Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

Информация о поручительствах

Полученные и выданные организацией обеспечения (залог, поручительства и т.д.) отсутствуют.

5. Информация о связанных сторонах. Операции со связанными сторонами (ПБУ 11/2008)

Связанными по отношению к обществу сторонами в 2023 году являлись:

Лисицын Е. С. – единоличный исполнительный орган (с 01.01.2023 г. по 29.08.2023 г.)

Боровлев А.А. - единоличный исполнительный орган (с 30.08.2023 г.)

Долгополов К. В. (участник, доля участия 50%)

Бондарев В.А. (участник, доля участия 50%)

ООО Специализированный Застройщик "Новое Поколение" (общий участник с долей 50%)

ООО «Респект» (общий участник с долей 50%)

ООО «Гортранс» ((общий участник с долей 50%)

ООО СЗ "ВОСТОК ИНВЕСТ СТРОЙ" (с 30.08.2023 г. – общий единоличны исполнительный орган)

Сделки со связанными сторонами места не имели.

Конечным бенефициаром общества является Бондарев Василий Александрович.

К основному управленческому персоналу общество относит генерального директора организации. Размер вознаграждений по основному управленческому персоналу в 2023 году составил 446 тыс. руб. НДФЛ – 58 тыс. руб., Страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 100 тыс. руб. Вознаграждения являются краткосрочными.

6. Раскрытие информации по договорам долевого строительства

В 2023 году действовал ДДУ по Литеру 14 (Договор участия в долевом строительстве №ОД-С1/1_4КМ14 от 11.08.2021г. Строительство объекта осуществлялось на основании Разрешения на строительство от 03.04.2015 №RU-23306000-3355/2-р в редакции приказа Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 30.04.2020

№136. Объект был введен в эксплуатацию на основании РАЗРЕШЕНИЯ на ввод объекта в эксплуатацию от 29 марта 2023 №23-43-181-2023 Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

В 2023 году залоги и поручительства места не имели.

7. Существенная неопределенность в непрерывности деятельности Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2023 года на бухгалтерскую отчетность организации.

В 2023г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное 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.

По состоянию на 31.12.2023 г. непокрытый убыток составил 104 891 тыс. руб. Чистые активы общества по состоянию на 31.12.2023 г. отрицательные (-104 881 млн. руб.)

По итогам 2023 года обществом получен чистый убыток 51 673 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по краткосрочным заемным средствам составляет 9 957 тыс. руб.

Вышеизложенные обстоятельства и события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

В тоже время просроченная задолженность отсутствует.

Основным видом деятельности общества является деятельность застройщика, деятельность по продаже жилых квартир и нежилых помещений.

Организация арендует земельные участки ул. Степная, 1/1 в г. Краснодаре, планируется строительство жилого комплекса в рамках договоров долевого участия. Общество принимает все действия для получения разрешения на строительство.

Организацией также запланированы следующие меры для ведения непрерывной деятельности и снижения влияния существенной неопределенности: расширение зоны поиска участников договоров долевого строительства, покупателей нежилых и жилых помещений, имеющих в собственности организации в качестве товаров на продажу, получение дополнительной помощи от собственников и связанных сторон в случае необходимости.

У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные обстоятельства и события. Руководство намерено продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

8. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

I Финансовые риски. Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	

Изменение процентных ставок по банковским кредитам	-	отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
Изменение курса иностранных валют:	0	
- евро	0	
- доллар США	-	
- другая:	0	
Другие:	0	

Кредитные риски

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные процентные займы	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги)	Сомнительная дебиторская задолженность	Выпущенные векселя	Предоставленные поручительства
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств	-	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:	-	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых: (тыс. руб.)					
	Истек (просроченные)	До 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца - 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты, включая % из них с обеспечением	-	-	-			
Полученные займы из них с обеспечением	-	-	-	9 957	-	-
Кредиторская задолженность в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	433 040	-	-

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски	-	
Изменение валютного регулирования	-	Влияние отсутствует
Изменение таможенного регулирования	-/+	Влияние не значительно
Изменение налогового законодательства	/-+	Существенных изменений не предвидится
Другое:	-	
Страновые и региональные риски	-	Изложены в п. 7 пояснений
2. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Руководство имеет опыт строительства жилых домов, репутационный риск минимален
Другое:	-	
3. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий, членства в СРО	-	Риск минимален
Другое:	-	

Генеральный директор

« 26 » февраля

2024 г.



А.А. Боровлев