

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**
ООО "УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
ИНН 3528320050 ОГРН 1203500021152

ЗА 2023 ГОД

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

[illegible]

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	407 318	-	407 318	396 400	(802 657)	-	-	X	9 630	-	9 630
	5420	за 2022г.	103 309	-	103 309	452 064	(139 513)	-	-	X	415 887	-	415 887
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	60 247	-	60 247	32 238	(92 484)	-	-	32 543	-	-	-
	5421	за 2022г.	11 657	-	11 657	188 103	(139 513)	-	-	200 381	60 247	-	60 247
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	236 134	(226 504)	-	-	234 146	9 630	-	9 630
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты незавершенного строительства	5407	за 2023г.	355 640	-	355 640	128 029	(483 669)	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	91 679	-	91 679	263 960	-	-	-	-	355 640	-	355 640

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	323 513	-	994 136	-	1 309 594	-	-	-	-	-	8 054	-
	5530	за 2022г.	4 417	-	507 824	-	(188 729)	-	-	-	-	1	323 513	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	257	-	387 886	-	(388 143)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	661	-	(404)	-	-	-	-	-	257	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	21 319	-	49 933	-	(70 739)	-	-	-	-	-	513	-
	5532	за 2022г.	4 279	-	205 177	-	(188 138)	-	-	-	-	-	21 319	-
Прочая	5513	за 2023г.	301 936	-	556 317	-	(850 712)	-	-	-	-	-	7 541	-
	5533	за 2022г.	138	-	301 986	-	(187)	-	-	-	-	1	301 936	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	323 513	-	994 136	-	1 309 594	-	-	X	-	-	8 054	-
	5520	за 2022г.	4 417	-	507 824	-	(188 729)	-	-	X	-	1	323 513	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	88 594	-	-	-	-	88 594	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	38 072	-	-	-	-	(38 072)	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	50 522	-	-	-	-	(50 522)	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	733 670	376 473	6 417	(1 063 115)	-	-	-	(324)	53 122
	5580	за 2022г.	18 961	737 399	8 573	(31 262)	-	-	-	-	733 670
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	18 702	95 351	-	(111 108)	-	-	-	-	2 945
	5581	за 2022г.	18 604	17 415	4	(17 321)	-	-	-	-	18 702
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	21	20 654	-	(20 602)	-	-	-	-	73
	5583	за 2022г.	12	169	-	(160)	-	-	-	-	21
кредиты	5564	за 2023г.	358 735	68 390	6 417	(433 543)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	350 166	8 569	-	-	-	-	-	358 735
займы	5565	за 2023г.	50 712	-	-	(1 000)	-	-	-	-	49 712
	5585	за 2022г.	190	50 522	-	-	-	-	-	-	50 712
прочая	5566	за 2023г.	3 627	3 504	-	(6 415)	-	-	-	(324)	392
	5586	за 2022г.	155	17 252	-	(13 781)	-	-	-	-	3 627
Прочие обязательства: Расчеты с дольщиками	5567	за 2023г.	301 875	188 573	-	(490 448)	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	301 875	-	-	-	-	X	X	301 875
Итого	5550	за 2023г.	733 670	376 473	6 417	(1 063 115)	-	X	-	(324)	53 122
	5570	за 2022г.	107 555	737 399	8 573	(31 262)	-	X	-	-	733 670

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	9	38
Расходы на оплату труда	5620	375	397
Отчисления на социальные нужды	5630	116	106
Амортизация	5640	92	92
Прочие затраты	5650	226 910	255 692
Итого по элементам	5660	227 502	256 325
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	(255 419)
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	227 502	906

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



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	114	57	(114)	-	57
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	114	57	(114)	-	57



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	2 035 959	-
в том числе:				
Поручительства юридических лиц по кредитным договорам	5801	-	867 042	-
Поручительство физических лиц	5802	-	867 042	-
Пополнение эскроу счетов по договорам долевого участия от участников долевого строительства	5803	-	301 875	-
Выданные - всего	5810	-	573 208	-
в том числе:				
Залог земельного участка под обеспечение по кредитным договорам	5811	-	59 664	-
Залог объекта незавершенного строительства	5812	-	21 105	-
Залог имущественных прав в части строящихся площадей	5813	-	492 439	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900				
в том числе:						
на текущие расходы		5901				
на вложения во внеоборотные активы		5905				
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Ефимов Олег
Александрович

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ-СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗВСТРОЙЩИК»»
ЗА 2023 ГОД.
(тыс.руб., если не указано иное)**

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Полное наименование: ООО «Управление строительных работ-Специализированный застройщик» было создано в 2020 году.

Сокращенное наименование: ООО «УСР»

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №12 по Вологодской области 02.09.2020г.

Юридический и почтовый адрес: Вологодская область, г. Череповец, ул. Коммунистов, д.24, кабинет 2.

ИНН/КПП 3528320050/352801001

ОГРН 1203500021152

Правоустанавливающий документ: Устав.

Уставный капитал – 10 000 (Десять тысяч рублей).

Участники Общества:

– Гертней Владимир Леонидович- доля участия в уставном капитале 100%;

Обособленные подразделения, филиалы и представительства:

Общество не имеет филиалов, представительств и обособленных подразделений.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01.01.2024г. составляет 2 человека.

Общество является субъектом малого предпринимательства, отвечает требованиям, установленным *статьей 4 Закона о развитии малого и среднего предпринимательства* и включено в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с категорией микропредприятие.

Основная деятельность:

ООО «Управление строительных работ-Специализированный застройщик» является выполнение функций заказчика-застройщика по организации строительства жилых домов. Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика (код по ОКВЭД 71.12.2).

В рамках 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» Общество производило строительство объекта по договорам ДДУ.

Обществом получено разрешение на строительство объектов:

- «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца», расположенный по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Рыбинская, д. 56. Разрешение на строительство № 35-328000-7-2021 от 26.03.2021г. Срок действия продлен до 31 декабря 2023 года.

Общество является членом саморегулируемой организации Ассоциация – региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация «Строительный Комплекс Вологодчины». Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации №01-25/452 от 23.11.2020г.

Общество имеет право на выполнение работ: работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, стоимость которых по одному договору не превышает 500.000.000 руб.

Срок действия Свидетельства не ограничен.

2.ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И КОНТРОЛЬНЫХ ОРГАНАХ ОБЩЕСТВА

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание;
- Директор (единоличный исполнительный орган).

Единоличным исполнительным органом Общества является директор. Директор –Ефимов Олег Александрович, назначен на должность решением единственного участника общего собрания от 24.07.2020г.

В соответствии с Уставом Общества директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями участника.

К компетенции Директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции единственного участника Общества.

Вопросы, относящиеся к компетенции директора, определены ст. 16 Устава Общества.

3.ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПОДГОТОВЛЕНА БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности: Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 N402-ФЗ; «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н; приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Управление строительных работ- Специализированный застройщик» за 2023 год состоит из:

- бухгалтерского баланса на 31 декабря 2023 года,
- отчета о финансовых результатах за 2023 год,
- отчета об изменениях капитала за 2023 год,
- отчета о движении денежных средств за 2023 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность в 2023 году составлена исходя из допущения о

непрерывности деятельности.

Бухгалтерский учет, налоговый учет осуществляется директором общества.

По состоянию на 31.12.2023 года произведена инвентаризация:

- прав пользования активами;
- запасов, в том числе незавершенного строительства;
- денежных средств на счетах;
- резерва предстоящих расходов на оплату отпусков;
- расчетов с дебиторами и кредиторами;
- расходов будущих периодов;
- активов и обязательств, учитываемых на забалансовых счетах.

Отступления от правил ведения бухгалтерского учета

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

Активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте

За 2023 год активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

Положение по учетной политике составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Кроме того, поскольку Общество является заказчиком-застройщиком жилых многоквартирных домов, поэтому в своей деятельности также руководствуется положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Учетная политика на отчетный период определена в соответствии с приказом от 30.12.2021г. с изменениями от 31.03.2023г. Бухгалтерский учет в обществе ведется директором общества. Ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета в организации, за формирование учетной политики, правил документооборота и технологии обработки учетной информации, контроль за хозяйственными операциями осуществляет директор общества.

При оценке показателей, подлежащих отдельному представлению (раскрытию) в учете, в составе показателей бухгалтерской отчетности, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего показателя (величины объекта учета, статьи бухгалтерской отчетности) за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Сведения об изменениях в учетной политике. Корректировка учетных данных в связи с изменением в учетной политике.

1. В учетную политику 2023 года внесено изменение в связи с утратой права применения упрощенной системы налогообложения и переходом на общую систему налогообложения с 01 апреля 2023 года.

В связи с этим внесены изменения в учетную политику:

- Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
- Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на

основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В связи с этим, показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год не корректируются.

2. Обществом были пересмотрены подходы к методике учета процентов по целевым кредитам или займам, привлеченным для строительства объектов на основании 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в связи с признанием незавершенного долевого строительства в качестве инвестиционного актива (Рекомендация Р-69/2016-КпР)

До 2023 года процентные затраты по кредиту или займу, привлеченному для строительства объектов на основании 214 -ФЗ, признавались прочими расходами.

В учетную политику 2023 года внесены изменения по процентным затратам:

- процентные затраты по кредиту или займу, привлеченному для строительства объектов на основании 214 -ФЗ, подготовка которой к предполагаемому использованию требует длительного времени, включаются в стоимость незавершенного строительства в порядке, предусмотренном ПБУ 15/01;

- процентные затраты по кредиту или займу не включаются в стоимость незавершенного строительства и признаются прочими расходами, если Общество не может обоснованно соотносить указанные затраты с конкретным объектом строительства.

По состоянию на 01.01.2023 г.в качестве объекта незавершенного строительства был учтен объект «Многokвартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца», для финансирования которого была открыта кредитная линия в ПАО «Сбербанк». За период строительства до момента расчета экономии по объекту строительства, за использование кредитных денежных средств были начислены и уплачены проценты в размере 8 569 тыс. руб., в том числе:

- за 2021 год – 27 тыс.руб.;
- за 2022 год – 8541 тыс.руб.;
- за 2023 год – 6417 тыс.руб.

Все проценты 2021-2022 годов были отнесены на прочие расходы.

После внесения изменений в учетную политику в 2023 году в бухгалтерском учете была произведена корректировка увеличения стоимости незавершенного строительства по объекту «Многokвартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца» и нераспределенной прибыли на сумму процентов по кредиту в размере 8 569 тыс. руб.

в связи с этим был произведен ретроспективный пересчет показателей 2022 и 2021 годов в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год:

1. Корректировка показателей в Бухгалтерском балансе за 2023 год, тыс. руб.:

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2022 г			на 31.12.2021 г		
		до корректировки	после корректировки	Сумма корректировки	до корректировки	после корректировки	Сумма корректировки
Запасы	1210	407318	415887	8569	103309	103336	27
Объекты незавершенного строительства		347071	355639	8569	91652	91680	27
Итого по разделу 2	1200	731405	73974	8569	118491	118519	27

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1012	9580	8569	10926	10954	27
Итого по разделу 3	1300	1012	9590	8569	10936	10964	27
БАЛАНС	1700	734806	743375	8569	118491	118519	27

2. **Корректировка показателей 2022 года в Отчете о финансовых результатах за 2023 год, тыс. руб.:**

Наименование показателя	Код строки	показатели за 2022год		Сумма корректировки
		до корректировки	после корректировки	
Проценты к уплате	2330	(8541)	-	-8541
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9902)	(1361)	-8541
Чистая прибыль (убыток)	2400	(9914)	(1373)	-8541

3. **Корректировка показателей 2022 года в Отчете о движении капитала за 2023 год, тыс.руб.:**

Наименование показателя	Код строки	Данные до корректировки	Данные после корректировки	Сумма корректировки,
Величина капитала на 31.12.2021г. / Итого капитал	3100	10936	10954	27
Величина капитала на 31.12.2021г. / Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3100	10926	10964	27
Уменьшение капитала - всего:/ Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) :/ Итого капитал	3220	(9924)	(1373)	8541
Убыток:/ Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) / Итого капитал	3221	(9914)	(1373)	8541
Величина капитала на 31.12.2022г / Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3200	1012	9581	8569
Величина капитала на 31.12.2022г / Итого	3200	1012	9591	8569

Общие суммы корректировок и их влияние на показатели капитала и нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) в том числе, отражены в таблице 2 Отчета о движении капитала за 2023 год.

3. Внесены изменения в учетную политику в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01.01.2024 года. Данное изменение не повлияет на бухгалтерскую (финансовую) отчетность в связи с отсутствием нематериальных активов на балансе Общества.

3.3. РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

1) БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НА 31.12.2023г.

Основные средства (строка 1150)

В состав строки 1150 «Основные средства» включена информация по признанным правам пользования активами (ППА).

Учетная политика:

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости.

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

Организация не переоценивает права пользования активами.

Неотделимые улучшения в арендованные основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС. Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Существенная информация

По состоянию на 31.12.2022 г основные средства на балансе Общества отсутствовали. В состав строки 1150 Бухгалтерского баланса вошли права пользования активом (ППА) по основным средствам, полученным в аренду.

Данные о первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации на начало и конец отчетного года; информация о поступлении и выбытии за отчетный год; данные о начисленной амортизации за отчетный год; об изменении первоначальной стоимости и накопленной амортизации в результате переоценки за отчетный год; а также аналогичные данные за предыдущий год по правам пользования активами отражены в таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г.

За период 2021-2023 годы были признаны права пользования прав по аренде по следующим объектам:

1. Нежилое помещение под офис

При переходе на ФСБУ 25/2018 в 22 году признаны ППА и обязательство по аренде: по приведенной стоимости арендных платежей в размере 459 тыс. руб.;

Период для расчета ППА - 5 лет (60 месяцев), (оценочное значение),

Ставка для расчета дисконтированных платежей - 12 % годовых, взята на уровне

процента за пользование кредитными ресурсами ПАО Сбербанк по состоянию на 01.01.2022;

Затраты, понесенные в связи с поступлением предметов аренды и приведением их в состояние, пригодное для использования в запланированных целях: незначительные.

Пересмотр фактической стоимости ППА и величины обязательства по аренде: в 2022г. - не производилось, поскольку изменения в условия договора аренды не вносились.

2. Земельный участок под строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца».

При переходе на ФСБУ 25/2018 в 2022 году признаны ППА и обязательство по аренде: по приведенной стоимости арендных платежей в размере 9 101 тыс. руб.

Период для расчета ППА - 1 год 5 месяцев (6 кварталов), (оценочное значение).

Ставка для расчета дисконтированных платежей - 12 % годовых, взята на уровне процента за пользование кредитными ресурсами ПАО Сбербанк по состоянию на 01.01.2022;

Затраты, понесенные в связи с поступлением предметов аренды и приведением их в состояние, пригодное для использования в запланированных целях: незначительные.

Пересмотр фактической стоимости ППА и величины обязательства по аренде: в 2022г. - не производилось, поскольку изменения в условия договора аренды не вносились, в 2023 году в связи с изменением условий договора были пересмотрены размер ППА в сторону уменьшения в размере 613 тыс.руб.

В 2023 году ППА по земельному участку были списаны в связи с вводом в эксплуатацию объекта: «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца».

В отчетном периоде Общество использовало право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018, и не признавало предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавало обязательство по аренде по договорам, условия которых соответствуют перечисленным в п. 11,12 ФСБУ 25/2018, а именно: Общество не принимает к учету право пользования активом по краткосрочной аренде (срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды).

Общество не раскрывает информацию по договорам аренды (сроком менее 12 месяцев) по которым не принимает к учету право пользования активом в связи с ее незначительностью.

Общество не раскрывает информацию по объектам основных средств, предоставленных в аренду в связи с незначительностью данных операций. Аренда классифицирована в соответствии с п.26 ФСБУ 25/2020 как операционная.

Аренда не является основным видом деятельности Общества.

Запасы (строка 1210)

Учетная политика:

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с ФСБУ 5/2019 к запасам относятся:

- стоимость материалов, в том числе стоимость материалов, предназначенных для объектов долевого строительства;

- стоимость незавершенных объектов долевого строительства - расходы, учитываемые в соответствии с требованиями 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»;

- готовая продукция – стоимость квартир под реализацию не переданных по договорам долевого участия;

- стоимость незавершенного производства по прочим видам деятельности.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019 на счете 10 «Материалы» и списывается единовременно по акту на себестоимость товаров (работ, услуг) по мере передачи их сотрудникам.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

При приобретении запасов с учетом скидки общество отражает актив в бухгалтерском учете по уменьшенной стоимости.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Списание материальных ценностей в производство осуществляется по средней себестоимости на дату списания.

При отпуске материалов в производство или ином выбытии их оценка производится по каждому виду запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Стоимость специальной одежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев списывается единовременно в дебет счетов затрат на производство в момент отпуска сотрудникам общества. Специальная одежда, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев учитывается в составе материалов до момента применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Данные малоценные предметы не признаются в качестве основных средств.

Инвентарь и хозяйственные принадлежности списываются в затраты на производство по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Незавершенное строительство

В состав незавершенного производства включены затраты на возведение объектов долевого строительства. Строительство производится подрядным способом на основании договоров строительного подряда, заключенного с подрядчиками.

Учет затрат на строительство объектов с привлечением дольщиков и на основании договоров на осуществление деятельности заказчика ведется с учетом требований 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».

До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению составляют незавершенное производство и группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией. Затраты, относящиеся к общим расходам, распределяются в бухгалтерском учете пропорционально площади объектов.

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке документами, составленными в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005г. №698.

Расходы, связанные со строительством жилых домов, учитываются в разрезе объектов строительства. По окончании строительства, на дату выведения финансового результата от строительства объекта, все затраты списываются в дебет счета 86.02 «Целевое финансирование».

Общество принимает к учету квартиры, нежилые помещения и объекты производственного назначения при отсутствии заключенных договоров долевого участия после сдачи объекта в эксплуатацию на баланс Общества в качестве готовой продукции для последующей ее реализации по полной себестоимости 1 кв.м.:

Дт43 «Готовая продукция» Кт08.3 «Строительство объектов основных средств».

Существенная информация

Балансовая стоимость запасов, их виды на начало и конец отчетного и предыдущего периода, а также сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного и предыдущего периода и движения запасов за отчетный и предыдущий период отражены в табличных пояснениях № 4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В состав запасов по состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. вошли:

- сырье и материалы;
- незавершенное строительство;
- готовая продукция.

Сырье и материалы

Состав материалов (строка 1211) (тыс. руб.)

Виды материалов	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Сырье и материалы			
Стройматериалы, переданные в переработку на сторону	-	57 845	10 992
Прочие материалы	-	2 402	665
Всего:	-	60 247	11 657

Незавершенное строительство

С 2021 года, в связи с применением Обществом ФСБУ 5/2019 «Запасы», затраты на строительство объектов незавершенного строительства были переквалифицированы из внеоборотных активов в запасы и, соответственно, стоимость объектов незавершенного строительства была перенесена в Балансе из строки 1150 «Основные средства» в строку 1210 «Запасы».

В 2023 году был осуществлен ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца» на основании разрешения на ввод в эксплуатацию № 35-328000-7-2023 от 29.03.2023 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства мэрии г. Череповец.

Объекты незавершенного строительства (строка 1211) (тыс. руб.)

Объект	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца	-	347 071	91 652
Итого	-	347 071	91 652

Готовая продукция

В состав готовой продукции вошли квартиры, не реализованные по договорам ДДУ по объекту строительства, введенному в эксплуатацию в 2023 году:

Виды материалов	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Квартиры,	9629	-	-
Всего:	9629	-	-

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе запасов, находящихся в залоге отсутствуют.

Резерв под обесценение запасов в 2021-2023 г.г. не создавался, в связи с отсутствием признаков обесценения.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Учетная политика:

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые легко могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости:

- депозиты, открытые в кредитных учреждениях на срок до 3 месяцев;
- векселя и облигации высоконадежных эмитентов, срок погашения которых на момент их приобретения наступает в течении 3 мес.

При наличии каких-либо ограничений возможности незамедлительно обратить указанные активы в денежные средства они исключаются из состава денежных эквивалентов.

Потоки денежных средств, возникшие в результате операций в иностранной валюте, отражены в рублях по курсу ЦБ РФ на дату возникновения данного движения денежных средств.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков организации и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

В Отчете о движении денежных средств, денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как текущие денежные потоки.

В соответствии с п. 16 ПБУ 23/2011 денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто:

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

- оплата товаров, услуг с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

В соответствии с п. 17 ПБУ 23/2011 денежные потоки отражаются свернуто:

- взаимно обусловленные платежи и поступления по своим расчетным, валютным счетам;
- покупка и продажа валюты.

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу в счет оплаты договора участия в долевом строительстве отражаются на счете 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные». При получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию счета эскроу раскрываются и зачисляются на расчетный счет Общества и списываются со счета 008.

Существенная информация

Состав денежных средств (денежных эквивалентов) раскрыт в балансе по строке 1250.

По состоянию на 31.12.2023 г. имеющиеся денежные средства и денежные эквиваленты могут быть использованы без ограничения права доступа.

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу в ПАО «Сбербанк» в счет оплаты договора участия в долевом строительстве, учитываются забалансом. Размер счетов эскроу по состоянию на 31.12.2021 г, 31.12.2022 г, 31.12.2023 г. отражен в табличных пояснениях № 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Расшифровка строки 4129 Прочие платежи Отчета о движении денежных средств за 2023 год:

Наименование платежей	2023 год	2022 год
Прочие платежи (стр. 4129), всего:	337 837	40 420
в том числе:		
- финансирование уставной деятельности организаций	325 470	-
- беспроцентный займ	2 000	-
- прочие операции, возмещение затрат по устранению недостатков (гарантийные обязательства)	10367	40 420

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Учетная политика:

Общество создает резервы по сомнительным долгам. Выявление сомнительной дебиторской задолженности:

- проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода по результатам инвентаризации дебиторской задолженности;

- проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям;

- при квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства: нарушение должником сроков исполнения обязательства; значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников; возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается директором Общества. Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Существенная информация

Наличие и движение дебиторской задолженности отражено в табличных пояснениях №5.1 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Основные покупатели и заказчики в 2021-2023 г.г., не связанные с выполнением договоров долевого участия:

Наименование	Реализовано товаров (работ, услуг) за период, тыс.руб.			Вид операции
	2023г	2022г	2021г	
Физические лица	-	257	-	Возмещение затрат за оказанные услуги

Прочие дебиторы (строки 5512, 5513; 5532, 5533 таблицы 5.1), тыс.руб.

Наименование	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Расчеты по договорам ДДУ	-	301 875	-
Расчеты по выданным авансам	513	21 319	4 417
Расчеты с дебиторами по прочим операциям	1 855	62	-
Расчеты по налогам и сборам	5 686	257	-
Всего:	8 054	323 513	4 417

Резерв по сомнительным долгам в 2021-2023 годах не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

В 2021-2023 году штрафных санкций не предъявлено.

Кредиторская задолженность (строка 1520), Прочие обязательства (строки 1450 и 1550)

Учетная политика:

Кредиторская задолженность - это суммы долгов и обязательств организации перед кредиторами. Кредиторы - это лица, перед которыми организация имеет денежные и иные обязательства, долги по уплате обязательных платежей, выплате выходных пособий, оплате труда и др. Кредитор имеет право требовать исполнения обязательств (п. 1 ст. 307 ГК РФ, ст. 2

Закона о банкротстве).

В составе кредиторской задолженности учитывают долги Общества:

- перед поставщиками и подрядчиками;
- перед покупателями и заказчиками;
- по полученным кредитам и займам (в отчетности отражается обособленно);
- по уплате налогов, сборов, страховых взносов;
- по оплате труда;
- обязательства перед дольщикам по договорам долевого участия на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- перед прочими кредиторами (счета 75 "Расчеты с учредителями", 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", 86 "Целевое финансирование" и др.).

Кредиторская задолженность подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором наступили основания для списания, при наличии одного из следующих обстоятельств:

- в отношении задолженности истек срок исковой давности, за исключением кредиторской задолженности перед бюджетом по налогам и сборам;
- кредитор - юридическое лицо ликвидирован или исключен из ЕГРЮЛ по решению налогового органа как недействующая организация.

Кредиторскую задолженность, отраженную в бухучете в периоде ее возникновения, переоценивают в следующих случаях:

- если кредиторская задолженность (кроме задолженности, возникшей в связи с получением аванса, предварительной оплаты, задатка) выражена в иностранной валюте (в том числе выражена в иностранной валюте, но подлежит оплате в рублях). Ее пересчитывают по официальному курсу иностранной валюты к рублю (а при его отсутствии - по кросс-курсу) на каждую отчетную дату и на дату погашения (списания);
- если кредиторскую задолженность при принятии к учету оценили по приведенной стоимости. Задолженность по договору, предусматривающему отсрочку (рассрочку) оплаты на срок свыше 12 месяцев, ежемесячно увеличивается на сумму процентного расхода (п. п. 1, 6 Рекомендации Р-10/2010 КпР "Оценка дебиторской и кредиторской задолженности при значительных отсрочках платежей").

В бухгалтерской (финансовой) отчетности кредиторская задолженность, отражается:

- в составе долгосрочной задолженности по обязательствам, сроком исполнения свыше 12 месяцев (строка 1450 Прочие обязательства);
- в составе краткосрочной задолженности по обязательствам, сроком исполнения менее 12 месяцев (строка 1520 Кредиторская задолженность, 1550 Прочие обязательства).

Обязательства перед дольщикам по договорам долевого участия

Общество учитывает обязательства перед дольщикам по договорам долевого участия на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В соответствии с принятой в обществе учетной политикой обязательства перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве являются целевыми и учитываются в бухгалтерском учете на сч. 86.02 «Целевое финансирование». Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи

со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

В состав прочих обязательств включены обязательства перед дольщикам по договорам долевого участия, заключенными на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Обязательства по аренде

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.
 - рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.
- Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

При принятии решения не признавать обязательство по аренде арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Арендные платежи, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости, включаются в арендное обязательство в порядке, приведенном в Рекомендации БМЦ Р-140/2022-КпР «Арендные платежи, основанные на кадастровой стоимости».

Стоимость обязательства по аренде учитывается по приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой общество привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Существенная информация

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в табличных пояснениях №5.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

1. Основная кредиторская задолженность связана со строительством объектов по договорам долевого участия: задолженность подрядчиков по договорам строительного подряда, поставщиками строительных материалов.

Основные кредиторы, с которыми производились расчеты в 2021 -2023 годах, тыс.руб.

Наименование	Приобретено товаров (работ, услуг) за период, тыс.руб.			Вид операции
	2023г	2022г	2021г	
ООО «Вертикаль»	-	3 922	5 096	Договоры подряда на строительство
ИП Ефимов О.А.	2 754	7 131	-	Договоры подряда на строительство
ООО «УСТиМ»	-	5 806	6 616	Договоры подряда на строительство

2. Задолженность разных дебиторов и кредиторов

К разным дебиторам и кредиторам, включенным в состав строки 1520 Бухгалтерского баланса отнесены обязательства по аренде тыс. руб.:

Обязательства	По состоянию на:			Характеристика обязательств, прочие условия
	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.	
Обязательства по аренде	374	3289	-	При переходе на ФСБУ 25/2018 в 2022 году были признаны обязательства по аренде по приведенной стоимости арендных платежей в размере 9560 тыс. руб. Ставка для расчета дисконтированных платежей - 12 % годовых, взята на уровне процента за пользование кредитными ресурсами ПАО Сбербанк по состоянию на 01.01.2022; В 2022 году пересмотр величины обязательства по аренде не производился. В 2023 году были пересмотрены обязательства в связи с изменением условий договора в сторону уменьшения в размере 613 тыс.руб.
Расчеты по прочим операциям	-	324	145	Информация не раскрывается в связи с несущественностью операций
Всего	374	3614	145	

Прочие обязательства (строка 1550)

Прочие обязательства, отраженные в строке 1550 Бухгалтерского баланса - это обязательства ООО «Управление строительных работ-Специализированный застройщик» перед участниками долевого строительства по заключенным, зарегистрированным в УФРС договорам долевого участия, со сроком погашения более 12 месяцев.

В 2023 году Общество выполнило свои обязательства перед дольщиками в связи с вводом в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Прочая информация

В 2021-2023гг. Общество не имело просроченной задолженности по налогам и задолженности по оплате труда.

В 2021-2023 г Общество не списывало кредиторскую задолженность в связи с истечением срока исковой давности и ликвидацией контрагента, штрафные санкции Обществу не предъявлялись.

Прочие оборотные активы (строка 1260)

Учетная политика:

Если расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а также если связь между доходами и расходами не может быть установлена четко или определяется косвенным путем, они подлежат обоснованному распределению между отчетными периодами (п. 19 ПБУ 10/99).

В их состав включаются:

- суммы, уплаченные лицензирующим органам за получение специального разрешения при ведении организациями лицензируемых видов деятельности, а также при эксплуатации опасных объектов;

- расходы на сертификацию выпускаемой продукции;

- платежи за предоставленные права использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа;

- расходы на страхование;

- иные подобные расходы.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе отдельной строкой и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся. Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Существенная информация

В состав показателя строки 1260 «Прочие оборотные активы» включены расходы будущих периодов со сроком признания менее 12 месяцев (тыс.руб.)

Вид расходов	По состоянию на:		
	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Неисключительные права на пользование лицензией	2	4	-
Итого	2	4	-

Кредиты и займы (строка 1410 и 1510)

Учетная политика:

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Общество учитывает полученные займы и кредиты и подразделяет их в учете на краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла. Если он превышает 12 месяцев – долгосрочные.

Задолженность по полученным займам и кредитам общество показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора, но не реже одного раза в квартал.

Процентные затраты по кредиту или займу, привлеченному для строительства объектов на основании 214 -ФЗ, подготовка которой к предполагаемому использованию требует длительного времени, включается в стоимость незавершенного строительства в порядке, предусмотренном ПБУ 15/01.

Процентные затраты по кредиту или займу не включаются в стоимость незавершенного строительства и признаются прочими расходами, если Общество не может обоснованно соотнести указанные затраты с конкретным объектом строительства.

Существенная информация

Данные о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) отражены в табличных пояснениях № 5.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

В 2021-2023гг. Общество привлекало кредитные средства в кредитных организациях для

финансирования строительства объектов долевого строительства, возводимых в рамках 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», а также долгосрочные займы юридических и физических лиц на пополнение оборотных средств.

В 2021 году ООО «Управление строительных работ-Специализированный застройщик» заключил с ПАО «Сбербанк» договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование затрат на сумму 433 521 тыс. руб. Обеспечение по кредитным договорам: поручительство третьих лиц, залог права аренды земельного участка, залог объекта незавершенного строительства, залог имущественных прав на строящиеся площади объекта, залог доли (100%) участия в уставном капитале.

Погашение кредитов, полученных на финансирование объектов долевого строительства в рамках Федерального закона №214-ФЗ, а также уплата процентов и других платежей произведено в 2023 году после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца» и открытия счетов эскроу.

Займодавцем договоры займа исполнены в полном объеме. Недополученных займов нет.

Общество не осуществляло временное использование средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений. В Обществе расчеты по векселям отсутствуют.

Состав задолженности по кредитным договорам составляет тыс. руб.

Займодавец/кредитор	Задолженность по состоянию на:			Сумма кредита тыс.руб./ процентная ставка /сроки погашения
	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.	
Долгосрочные кредиты и займы (строка 1410)				
Договор № 55/8638/0003/3/1/135/21 от 22.11.2021 ПАО «Сбербанк России»	-	-	38 072	433 521 тыс.руб./ Средневзвешенная льготная процентная ставка/ сроком до 27.09.2023/ Обеспечение залог, поручительство
Договор денежного займа от 12.07.2021г. ООО «Вертикаль»	-	-	15 000	15 000 тыс.руб./ Беспроцентный займ сроком до 31.03.2023, продлен до 31.03.2024
Соглашение о новации долгового обязательства по договору купли- продажи от 25.11.2021 с ООО «Жилстройзаказчик»	-	-	35 522	35 522 тыс.руб./ сроком до 27.09.2023
Всего долгосрочных кредитов и займов	-	-	88 594	
Краткосрочные кредиты и займы (строка 1510)				
Договор № 55/8638/0003/3/1/135/21 от 22.11.2021 ПАО «Сбербанк России»	-	350 166	-	Переведена из долгосрочной задолженности
Договор денежного займа от 15.10.2020г. Гертней В.Л.	20	20	20	20 тыс.руб./ Беспроцентный займ сроком до 15.10.2021, продлен до 31.03.2024
Договор денежного займа от 12.07.2021г. ООО «Вертикаль»	14 550	15 000	-	Переведена из долгосрочной задолженности.

Соглашение о новации долгового обязательства по договору купли- продажи от 25.11.2021 с ООО «Жилстройзаказчик»	34 972	35 522	-	Переведена из долгосрочной задолженности
Договор денежного займа от 18.11.2020г. ООО «УСТИМ»	120	120	120	120 тыс.руб./ Беспроцентный займ сроком до 18.11.2021, продлен до 31.03.2024
Договор денежного займа от 03.02.2021г. ООО «УСТИМ»	50	50	50	50 тыс.руб./ Беспроцентный займ сроком до 03.02.2022, продлен до 31.03.2024
Проценты по кредитам		8 569	-	
Всего краткосрочных кредитов и займов	49 712	409 447	190	

За использование заемных денежных средств уплачены проценты в размере 8 569 тыс. руб. и включены в стоимость строительства объекта на основании Федерального закона 214-ФЗ.

Оценочные обязательства (строка 1540)

Учетная политика:

В Обществе создается резерв на оплату отпусков на последнюю дату отчетного года. Величина резерва рассчитывается как произведение количества неиспользованных дней отпуска на отчетную дату на среднечасовой заработок с учетом страховых взносов на дату расчета. Среднечасовой заработок определяется по группам персонала.

Начисление резерва производится по тем счетам учета затрат, по которым производится начисление заработной платы (отпуска).

Использование резерва отражается в бухгалтерском учете записями по дебету 96 «Резерв на оплату отпусков» и кредиту счетов 70 «Расчеты по оплате труда» и 69 «Расчеты по социальному страхованию».

Существенная информация

Оценочные обязательства состоят из резерва на отпуск. Наличие и движение оценочных обязательств отражено в пояснениях № 7 к бухгалтерскому балансу за 2023 год.

Уставный капитал (строка 1310)

Существенная информация

Уставный капитал Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал» бухгалтерского баланса. Уставный капитал оплачен полностью, за период 2021-2023г не менялся и составляет 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль(строка 1370)

Существенная информация

Общество имеет нераспределенную прибыль (строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2023 – 2 340 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 – 9581 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 – 10954 тыс. руб.

2) ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

Учетная политика:

Учет выручки от реализации продукции (товаров, работ, услуг), иного имущества и прочих доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организаций» ПБУ 9/99.

Доходами от обычных видов деятельности признаются поступления от реализации продукции, товаров (работ, услуг) определяется по мере отгрузки готовой продукции, товаров покупателям, оказания услуг, сдачи работ заказчикам.

Выручка от продажи продукции, выполнения работ, оказания услуг с длительным циклом изготовления признается по мере изготовления продукции в целом, по завершению выполнения работ, оказания услуг.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, доходы распределяются ежемесячно с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

Средства инвесторов, остающиеся в распоряжении заказчика-застройщика в виде экономии затрат на строительство, являются доходом заказчика-застройщика. Экономия определяется как разница между договорной стоимостью объекта долевого строительства и фактическими затратами на строительство объекта. Сумма экономии учитывается в составе внереализационных доходов и выводится в целом по объекту при получении разрешения на ввод объекта. Дата признания дохода от услуг заказчика признаются на дату подписания акта оказания услуг.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по целевым кредитам признаются на дату уплаты таких процентов;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся к возмещению убытков признаются в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности признаются в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления - по мере их образования (выявления).

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции и ее реализацией и учитываются в том отчетном периоде, к которому они относятся. При поэтапной сдаче работ (услуг) расходы учитываются в объеме, относящемся к завершённому этапу работ (услуг).

В расходы на строительство объектов с долевым участием принимаются затраты в соответствии с нормами, установленными Федеральным Законом от 30.12.2004 №214-ФЗ (ст.18-18.1 ФЗ №214-ФЗ). Затраты на содержание службы заказчика-застройщика (управленческие расходы) осуществляется на дату ввода построенного объекта в эксплуатацию.

Управленческие расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 статьи 18 Федеральным законом №214-ФЗ, не более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, включаются в стоимость объекта незавершенного строительства (пункт 2 статья 18 №214-ФЗ).

При осуществлении нескольких видов деятельности, управленческие расходы распределяются по удельному весу прямых расходов каждого вида деятельности.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Существенная информация

Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ. Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в 2023 году отсутствуют.

Выручка (строка 2110)

В соответствии с пунктом 23 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», по строке 2110 Отчета о финансовых результатах отражена выручка за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и аналогичных обязательных платежей.

Доходы от реализации (тыс.руб.):

<i>Доходы от реализации</i>	<i>2023 г.</i>	<i>2022 г.</i>
Возмещение затрат		374
Выполненные работы и оказанные услуги	490	30
Выручка от реализации готовых квартир по договорам купли-продажи	386 710	
Всего:	387 200	404

В Обществе отсутствует выручка в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120)

Затраты на производство раскрыты в табличных пояснениях № 6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Себестоимость продаж

	<i>2023 г.</i>	<i>2022 г.</i>
Себестоимость продаж готовых квартир по договорам купли-продажи	226 503	-
Кадастровые работы	250	-
Всего:	226 753	-

Управленческие расходы(строка 2120),

Состав затрат на управленческие расходы (тыс.руб.):

<i>Состав управленческих расходов</i>	<i>31.12.2023 г.</i>	<i>31.12.2022 г.</i>
Амортизация	92	92
Материальные расходы	9	38
Расходы на оплату труда	375	397
Отчисления в фонды	116	106
Прочие	156	273
Всего:	748	906

Проценты к получению (строка 2320) ,тыс. руб.

	<i>31.12.2023 г.</i>	<i>31.12.2022 г.</i>
Проценты к получению (по договору неснижаемого остатка)	2 137	-

Проценты к уплате (строка 2330) ,тыс. руб.

	<i>31.12.2023 г.</i>	<i>31.12.2022 г.</i>
Проценты к уплате по договорам аренды	40	-

Прочие доходы (строка 2340)

Состав прочих доходов, (тыс. руб.):

<i>Вид прочих доходов</i>	<i>2023г.</i>	<i>2022г</i>
Реализация прочего имущества	-	257
Прочие доходы	681	-
Экономия от сдачи дома	223 144	
Всего:	223 825	257

Прочие расходы (строка 2350)

Состав прочих расходов, (тыс. руб.):

<i>Вид прочих расходов</i>	<i>2023г.</i>	<i>2022г</i>
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 201	459
Судебные расходы	-	-
Расходы на услуги банка	42	72
Прочие расходы	343 542	585
Расходы на рекламу	75	
Итого:	344 860	1 116

**Налог на прибыль (строка 2410), Текущий налог на прибыль (строка 2411),
Отложенный налог на прибыль (строка 2412)**

Ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20%.

Текущий налог на прибыль Общества, рассчитанный в соответствии с положениями ПБУ 18/02, составляет за 2023 год 30 138 тыс. руб. и соответствует данным налоговой декларации за 2023 год.

Прочее (строка 2460)

В строке 2460 Прочее отражена сумму налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Общество в 1 квартале 2023 года применяло упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

За 1 квартал 2023 год у Общества имелись доходы для налогообложения в размере 223 642 тыс. руб., Сумма налога, исчисленная за отчетный период составила – 17 891 тыс. руб.

Налоговый вычет (уплаченные страховые взносы) – 27 тыс. руб. Сумма налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2023 год составила 17 864 тыс. руб.

Чистая прибыль (непокрытый убыток) (строка 2400)

По результатам деятельности за 2023 год Обществом получен убыток в размере 7 241 тыс. руб. (строка 2400 «Чистая прибыль (убыток)» Отчета о финансовых результатах).

По результатам деятельности за 2022 год Обществом получен убыток в размере 1373 тыс. руб. (строка 2400 «Чистая прибыль (убыток)» Отчета о финансовых результатах).

4.ИНФОРМАЦИЯ ОБ АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ, БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯХ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Связанные стороны

Связанными сторонами в целях раскрытия соответствующей информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (п. 4 ПБУ 11/2008).

В 2023 году в процессе финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами.

Наименование связанной стороны	Основание	Наименование операций со связанными сторонами
Гертней Владимир Леонидович (ИНН 352801534079), гражданин РФ	1. Учредитель, доля в уставном капитале 100% 2. Конечный бенефициар	<u>1. Договор на аренду Обществом офисного помещения.</u> Операции за 2022 год Задолженность Общества на 01.01.2022 г - отсутствует; Оказано услуг: 120 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2022г – 120 тыс.руб. Операции 2023год Задолженность Общества на 01.01.2023 г. 120 тыс.руб. Оказано услуг: 120 тыс.руб. Оплата: 170тыс.руб. Задолженность на 31.12.2023 г. 70 тыс.руб. Текущая. <u>2. Заключены договоры займов на получение Обществом денежных средств:</u> Операции за 2022 год Задолженность Общества на 01.01.2022г: тыс.руб. Получены денежные средства по договорам займов: 20тыс.руб. Задолженность на 31.12.2022г – 20 тыс.руб. Операции 2023год Задолженность Общества на 01.01.2023 г. и на 31.12.2023 г. – 20тыс.руб.
		<u>2. Пожертвования:</u> 2023 год – 107.300 тыс.руб.
Ефимов Олег Александрович	Директор ООО «УСР»	<u>Выплаты в рамках трудового договора:</u> 2023 год - 293 тыс.руб. 2022 год – 259 тыс.руб.

<p>Единая группа, объединяющая несколько групп на основании наличия в каждой группе единого члена</p>	<p>Гертней Владимир Леонидович, владеющий 100% долей в уставном капитале Общества, является участником в уставных капиталах организации с долей участия свыше 20 %:</p> <ul style="list-style-type: none"> 100% в уставном капитале ООО «Управление строительной техники и механизмов», (ИНН 3528186711); - 50 % долей в уставном капитале ООО «Жилстройзаказчик» (ИНН 3528339478); - 50 % долей в уставном капитале ООО "Череповец Строй Инвест" - 50 % долей в уставном капитале ООО "СЗ "Жилстройзаказчик" - 50 % долей в уставном капитале ООО "Перспектива" (ИНН 3528331550); - 100 % долей в уставном капитале ООО "ЖСЗ" (ИНН 3528336325) 	<p><u>1. Договоры подряда по строительству объектов долевого строительства</u></p> <p>Операции за 2022 год</p> <p>Задолженность Общества на 01.01.2022 г - 6616 тыс.руб.</p> <p>Выполнено работ: 22395 тыс.руб.</p> <p>Оплата выполненных работ: 23205 тыс.руб.</p> <p>Задолженность на 31.12.2022г – 5806 тыс.руб.</p> <p>Операции 2023год</p> <p>Задолженность Общества на 01.01.2023 г. 5806 тыс.руб.</p> <p>Выполнено работ: 27083 тыс.руб.</p> <p>Оплата выполненных работ: 32889 тыс.руб.</p> <p>Задолженность на 31.12.2023 г погашена.</p> <p><u>3. Договор жертвования денежных средств на развитие бизнеса</u></p> <p>2023 год – 73 820 тыс.руб.</p> <p>3. Заключены договоры займов на получение Обществом денежных средств:</p> <p>Операции за 2022 год</p> <p>Задолженность Общества на 01.01.2022г: 50522 тыс.руб.</p> <p>Получены денежные средства по договорам займов: 170 тыс.руб.</p> <p>Погашена задолженность по договорам займов: 0 тыс.руб.</p> <p>Задолженность на 31.12.2022г – 50692 тыс.руб.</p> <p>Операции 2023год</p> <p>Задолженность Общества на 01.01.2023 г. – 50692 тыс.руб.</p> <p>Получены денежные средства по договорам займов: 0 тыс.руб.;</p> <p>Погашена задолженность по договорам займов: 1 000 тыс. руб.</p> <p>Задолженность на 31.12.2023 г. 49 692 тыс.руб.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались в связи с отсутствием сомнительной задолженности. Списания дебиторской задолженности связанных сторон в 2023 году не было.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом организации понимается (п. 11 ПБУ 11/2008): директор. Основному управленческому персоналу были произведены следующие выплаты:

Виды выплат	2023 г.	2022 г.
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:		
Оплата труда,	431	259
Страховые начисления в соответствии с законодательством РФ	116	64
Итого	547	323
Долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого	-	-
Всего	547	323

5. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов в Обществе ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Наличие и движение выданных обеспечений по обязательствам отражены в табличных пояснениях № 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Условные обязательства

В составе условных обязательств Общества отражены залоговые ипотечные обязательства в качестве обеспечения по кредитному договору ПАО Сбербанк, взятого под финансирование строительства объекта «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца».

Для обеспечения кредитного договора Обществом были переданы:

- земельный участок по договору ипотеки с ПАО Сбербанк. Стоимостью 59 664 тыс. руб.;
- объект незавершенного строительства. стоимостью 21105 тыс. руб.;
- имущественные права в части строящихся площадей в размере 492 439 тыс. руб.

В 2023 году в связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца» и погашением задолженности по кредитному договору ПАО Сбербанк, взятого под финансирование строительства объекта, все залоговые обязательства были погашены.

Условные активы

В качестве условных активов у Общества отражены денежные средства дольщиков, расположенные на счетах эскроу в ПАО «Сбербанк». По состоянию на 31.12.2022 г. эти средства составили – 301 875 тыс. руб., на 31.12.21 г., на 31.12.2023г. – данный вид условных активов отсутствует.

Кроме того, получены поручительства третьих лиц по кредитным договорам в ПАО «Сбербанк». По состоянию на 31.12.2022 г. эти средства составили – 1 734 084 тыс. руб., на 31.12.21 г., на 31.12.2023г. – данный вид условных активов отсутствует.

В 2023 году в связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0503001:496 по ул. Рыбинской в 144 мкр. г. Череповца», погашением задолженности по кредитному договору ПАО Сбербанк, взятого под финансирование строительства объекта и раскрытием эскроу счетов все активы были списаны.

Информация об участии в судебных разбирательствах.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности за 2023 год, связанных с незавершенными на отчетную дату судебными разбирательствами по гражданско-правовым и административно-правовым спорам, в которых Общество выступает истцом и вероятность взыскания денежных средств в пользу Общества высокая, является на 31.12.2023 года незначительной.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности, связанных с незавершенными на отчетную дату судебными разбирательствами, в которых Общество выступает ответчиком, является на 31.12.2023 года незначительной.

В течение 2023 г. Общество не принимало участие в судебных разбирательствах, результаты которых могут оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность Общества, имущественное положение и финансовые результаты его деятельности. Судебные процессы с участием Общества, которые могут быть отнесены к существенным, на 31.12.2023 отсутствуют.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СУЩЕСТВЕННОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ И СОБЫТИЙ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Потенциальные риски

В условиях жесткого санкционного давления, связанной с проведением спецоперации, экономика Российской Федерации проходит структурную трансформацию практически во всех отраслях экономики, оказывающую влияние практически на все категории хозяйствующих субъектов. Деятельность Общества не находится в прямой зависимости от происходящих процессов, что в свою очередь, снижает связанные с этими факторами риски на деятельность Общества.

На момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности произошло ухудшение политической обстановки, что привело к увеличению рыночных рисков, связанных с ускорением инфляционных процессов, а также рисков увеличения стоимости некоторых групп запасов.

Рыночные риски (риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски) имеют значительное влияние на деятельность Общества. Данная категория рисков нивелируется следующими факторами:

- Общество пользуется заемными средствами по фиксированным средневзвешенным льготным процентным ставкам, валютных кредитов не имеет;
- Общество не имеет активов, доходность которых зависит от процентных ставок;
- Общество не подвержено влиянию валютного риска, поскольку расчеты по всем операциям и осуществляет в российских рублях;
- необходимое для деятельности Общества в основном приобретается у российских производителей, в связи с этим изменение правил таможенного контроля и пошлин не может нести для Общества какие-либо риски.

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в строительной отрасли в целом. Среди основных ключевых факторов, влияющих на изменение ситуации в худшую сторону, наиболее существенными являются следующие: рост стоимости строительных материалов, рост тарифов на все виды услуг, ужесточение кредитной политики ЦБ РФ в отношении кредитования реального сектора экономики, в том числе строительной отрасли, снижение потребительского спроса в связи со снижением доходов населения.

В случае неблагоприятного развития ситуации в отрасли Общество планирует внести изменения в свою финансовую политику в зависимости от конкретного негативного фактора.

Наибольшее внимание руководство Общества привлечено к кредитным рискам и рискам обеспечения ликвидности. Неблагоприятное воздействие на деятельность Общества может оказывать несвоевременное, либо неполное выполнение отдельными контрагентами обязательств в соответствии с условиями договора. С целью управления данными рисками перед заключением договоров с новыми контрагентами ведется подготовительная работа, предпринимаются меры по обеспечению интересов Общества посредством включения в

договоры положений, позволяющих при возникновении кризисных ситуаций свести к минимуму возможные потери. С целью управления риском обеспечения ликвидности проводится политика контроля денежных потоков. Взаимодействие с кредитными организациями осуществляется в рамках лимита кредитных ресурсов, оценка которых происходит на регулярной основе.

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 стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Общества. Дебиторская задолженность контролируется Обществом на регулярной основе, по сомнительной задолженности формируется резерв, также в отчетном периоде, было принято решение о формировании оценочных резервов на возможные убытки по невозврату обеспечительных платежей.

В своей деятельности руководство Общества внимательно отслеживает все факторы, которые могли бы повлиять на репутацию Общества в качестве специализированного застройщика и считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на число заключенных договоров долевого участия в следствие негативного представления о качестве возводимых объектов с долевым участием. В Обществе разработана система организационных мероприятий, которая позволяет контролировать соблюдение сроков строительства, уровень качества возводимых объектов и обеспечение гарантийных обязательств перед дольщиками после ввода объектов в эксплуатацию. Меры, принятые руководством в отношении снижения репутационных рисков, позволяют данную категорию рисков оценить как несущественную.

Определенная часть рисков, связана с изменением налогового законодательства, поскольку российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. 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.

Риски, связанные с географическими особенностями региона – Вологодской области, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Руководство Общества анализирует возможные негативные сценарии развития ситуации и готово соответствующим образом адаптировать свои операционные планы. Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление

всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками, и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, и, соответственно, требующих раскрытия в отчетности, на момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год нет.

Прекращаемая деятельность

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего отчетного периода и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

За 2023 год в Обществе отсутствовал факт прекращения деятельности (части деятельности) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. В данный момент Общество находится на стадии получения разрешения на строительство объекта недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Решение о реорганизации в отчетном периоде не принималось.

7.ПРОЧИЕ АСПЕКТЫ

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2023 году не было.

Совместная деятельность

В 2023 году Обществом не осуществлялась деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и не принимало решения о раскрытии информации по отчетным сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год.

Государственная помощь

В 2023 году государственная помощь Обществу не предоставлялась.

Директор
ООО «Управление строительных работ-
Специализированный застройщик»



О.А. Ефимов

12.03.2024г.