

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

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

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	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г.	1 689	(1 151)	-	-	(155)	-	-	-	-	1 689	(1 306)
в том числе:	5110	за 2022 г.	4 268	(3 434)	-	(2 579)	(297)	-	-	-	-	1 689	(1 151)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023 г.	1 689	(1 151)	-	-	(155)	-	-	-	-	1 689	(1 306)
	5111	за 2022 г.	4 268	(3 434)	-	(2 579)	(297)	-	-	-	-	1 689	(1 151)

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	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано Давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023 г.	116	(116)	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2022 г.	116	-	-	-	116
в том числе:	5181	за 2023 г.	70	(70)	-	-	-
	5191	за 2022 г.	70	-	-	-	70
Товарный знак "АКД"	5182	за 2023 г.	46	(46)	-	-	-
	5192	за 2022 г.	46	-	-	-	46

Руководитель

(подпись)

Петров Максим
Алексеевич

(расшифровка подписи)

7 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 2023 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022 г.	-	18 725	-	(18 725)	-
в том числе:							
Аренда земельного участка	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022 г.	-	8 346	-	(8 346)	-
	5242	за 2023 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022 г.	-	10 379	-	(10 379)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	84 977	123 435	21 007
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Петров Максим
Алексеевич

(расшифровка подписи)



7 марта 2024 г.

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325	-	-	-	-
5326	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

Петров Максим
Алексеевич

7 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	885 634	-	885 634	228 288	(871 208)	-	X	242 724	-	242 724
в том числе:	5420	за 2022 г.	347 129	-	347 129	751 293	(212 788)	-	-	885 634	-	885 634
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	80	-	80	200	(280)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5421	за 2023 г.	55	-	55	787	(762)	-	-	80	-	80
Товары для перепродажи	5422	за 2022 г.	-	-	-	201 101	(201 101)	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5403	за 2023 г.	6 686	-	6 686	-	-	-	-	6 686	-	6 686
Затраты в незавершенном производстве	5423	за 2022 г.	6 686	-	6 686	-	-	-	-	6 686	-	6 686
Прочие запасы и затраты	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов	5405	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительные материалы	5425	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов за счет собственных средств	5406	за 2023 г.	360	-	360	12 905	(12 850)	-	-	415	-	415
	5426	за 2022 г.	305	-	305	11 104	(11 049)	-	-	360	-	360
	5507	за 2023 г.	697 774	-	697 774	13 011	(475 162)	-	-	235 623	-	235 623
	5527	за 2022 г.	339 564	-	339 564	538 905	(180 696)	-	-	697 774	-	697 774
	5508	за 2023 г.	39	-	39	1 081	(1 120)	-	-	39	-	39
	5528	за 2022 г.	519	-	519	19 801	(20 281)	-	-	-	-	-
	5509	за 2023 г.	180 696	-	180 696	-	(180 696)	-	-	-	-	-
	5529	за 2022 г.	-	-	-	180 696	-	-	-	180 696	-	180 696

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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____ (подпись)
7 марта 2024 г.

 (факсимфронка подписи)

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 краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5524	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	646 612	-	351 584	-	(980 382)	(86)	-	-	-	-	17 722	-	-
	5530	за 2022 г.	2 114 031	-	532 671	-	(1 999 793)	(299)	-	-	-	-	646 612	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	20	-	255 923	-	(255 853)	-	-	-	-	-	90	-	-
	5531	за 2022 г.	3 144	-	380	-	(3 504)	-	-	-	-	-	20	-	-
	5512	за 2023 г.	24 545	-	10 486	-	(20 720)	(86)	-	-	-	-	14 225	-	-
	5532	за 2022 г.	82 747	-	21 678	-	(79 582)	(299)	-	-	-	-	24 545	-	-
Авансы выданные	5513	за 2023 г.	1 427	-	47 981	-	(46 001)	-	-	-	-	-	3 407	-	-
	5533	за 2022 г.	2 200	-	10 358	-	(11 131)	-	-	-	-	-	1 427	-	-
Прочая	5514	за 2023 г.	620 620	-	37 190	-	(657 809)	-	-	-	-	-	620 620	-	-
	5534	за 2022 г.	2 025 940	-	500 255	-	(1 905 676)	(86)	-	-	-	-	17 722	-	-
Итого	5500	за 2023 г.	646 612	-	351 584	-	(980 382)	(86)	-	-	-	-	646 612	-	-
	5520	за 2022 г.	2 114 031	-	532 671	-	(1 999 793)	(299)	-	-	-	-	646 612	-	-

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	поступление			Изменения за период			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	40 000	114 567	-	(40 000)	-	-	114 567	
	5571	за 2022 г.	432 206	-	-	(215 415)	-	-	40 000	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2022 г.	41 212	-	-	(40 000)	-	-	114 567	
займы	5553	за 2023 г.	40 000	114 567	-	(40 000)	-	-	114 567	
	5573	за 2022 г.	255 415	-	-	(215 415)	-	-	40 000	
прочая	5554	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022 г.	135 579	-	-	-	-	(135 579)	-	
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	1 577 481	33 634	7 324	(1 606 706)	(756)	-	10 979	
	5580	за 2022 г.	3 381 256	1 843 074	22 410	(3 846 051)	-	-	1 577 481	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	76 909	582	-	(76 105)	(756)	-	629	
	5581	за 2022 г.	94 452	707 351	-	(724 895)	-	-	76 909	
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	411	11 527	-	(11 895)	-	-	43	
	5583	за 2022 г.	3 336	8 918	-	(11 843)	-	-	411	
кредиты	5564	за 2023 г.	618 093	590 342	830	(618 923)	-	-	618 093	
	5584	за 2022 г.	1 381 326	17 768	6 493	(1 412 554)	-	-	2 093	
займы	5565	за 2023 г.	17 762	-	4 642	(22 162)	-	-	17 762	
	5585	за 2022 г.	13 120	-	-	(257 002)	-	-	8 209	
прочая	5566	за 2023 г.	243 686	51 513	-	(162 297)	-	-	243 686	
	5586	за 2022 г.	354 470	-	-	-	-	-	-	
Целевое финансирование в рамках инвестиционной деятельности по договорам долевого участия со сроком погашения обязательств менее 12 мес после отчетной даты	5567	за 2023 г.	620 620	-	-	(620 620)	-	X	-	
	5587	за 2022 г.	1 482 506	484 950	-	(1 482 415)	-	X	620 620	
Расчеты с подрядными организациями по	5568	за 2023 г.	-	-	-	-	-	X	-	

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	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

7 марта 2024 г.



Петров Максим
Алексеевич
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	220	536
Расходы на оплату труда	5620	18 051	24 935
Отчисления на социальные нужды	5630	2 655	4 363
Амортизация	5640	1 038	1 237
Прочие затраты	5650	220 838	32 375
Итого по элементам	5660	242 802	63 446
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(55)	(55)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	242 747	63 391

Руководитель

(подпись)

Петров Максим
Алексеевич

(расшифровка подписи)



7 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	48 112	1 338	(21 755)	(27 695)	-
В том числе:						
Резерв на отпуск	5701	154	1 055	(1 209)	-	-
Резерв на достройку объекта	5702	47 958	282	(20 545)	(27 695)	-



Руководитель

(подпись)

7 марта 2024 г.

Петров Максим
Алексеевич

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	599 514	1 851 025
в том числе:				
Оценочная стоимость права аренды ЗУ	5801	-	31 620	58 790
Поступление ДС на счета эскроу по ЖК Бавария	5802	-	-	1 062 506
Поступление ДС на счета эскроу по ЖК Спектр	5803	-	567 894	729 729
Выданные - всего	5810	961	1 361	4 710
в том числе:				
Обеспечение по договору аренды земли	5811	961	961	961
Обеспечение по договору об ипотеке ГТБ	5812	-	400	3 748



Руководитель

(подпись)

Петров Максим
Алексеевич

(расшифровка подписи)

7 марта 2024

9. Государственная помощь

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



Руководитель

(подпись)

7 марта 2024 г.

Петров Максим

Алексеевич

(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых
результатах за январь-декабрь 2023 года
ООО Специализированный застройщик «АКД»**

ИНН 5402487979 КПП 540201001

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АКД", сокращенное наименование согласно уставу – ООО Специализированный застройщик "АКД"», ИНН 5402487979, (далее Общество) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 04 декабря 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075402017822. Свидетельство о государственной регистрации юридических лиц выдано 04/12/2007г. серия 54, номер 003333867. Общество зарегистрировано по адресу: 6300001, город Новосибирск, ул. Тимирязева, дом 58/1, кабинет 306.

Среднесписочная численность персонала Общества на 01/01/2024 год составила 11 человек.

ООО Специализированный застройщик "АКД" осуществляет деятельность застройщика по строительству малоэтажных жилых домов.

Единоличным исполнительным органом Общества является Петров Максим Алексеевич - Директор ООО Специализированный застройщик "АКД".

Совету директоров в 2023 году вознаграждение не выплачивалось, директору выплачивалось вознаграждение по оплате труда (за минусом НДФЛ) в сумме 1 641 тыс. руб., НДФЛ - 245 тыс. руб, отчисления во внебюджетные фонды - 313 тыс. руб. В отчетном периоде Обществом не выплачивались долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу.

На 31.12.2023 задолженность по управленческому персоналу по оплате труда, НДФЛ и во внебюджетные фонды отсутствует.

На отчетную дату общество владеет на праве аренды следующими земельными участками:

Арендодатель/земельный участок	Кадастровая стоимость (руб.)
Администрация рабочего поселка Кольцово (УФК по Новосибирской области)	68 995 596,90
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2629_297кв.м	144 198,67
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2631_8653кв.м	6 999 812,51
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2632_17680кв.м	13 484 904,03
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2633_12075 кв.м	9 209 853,85
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2634_296 кв.м	143 713,15
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2635_9395 кв.м	7 600 050,68
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2636_8116 кв.м	6 565 408,33
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2637_4448кв.м	3 958 012,55

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Кольцово Земельный участок 54:19:164801:2638_13002 кв.м	14 847 969,66
Кольцово Земельный участок 54:19:190102:12457_7818 кв.м	5 886 307,90
Кольцово 05 Земельный участок 54:19:164801:600_320 кв.м.	155 365,57
Фасад МБУ	14 437 949,34
Кольцово Земельный участок _54:19:190102:11582/чзу 1_9 кв.м	6 776,85
Кольцово Земельный участок _54:19:190102:11582/чзу 2_83 кв.м	62 497,66
Кольцово Земельный участок _54:19:190102:9469 /чзу 1_179 кв.м	134 772,20
Кольцово Земельный участок _54:19:190102:9469 /чзу 1_302 кв.м	227 381,04
Кольцово Земельный участок _54:19:190102:9469 /чзу 2_250 кв.м	188 229,33
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:1090/чзу1_13_133 кв.м	9 888 063,65
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:1090/чзу1_1459 кв.м	1 098 506,43
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:1090/чзу1_3_701 кв.м	2 786 547,14
Кольцово Земельный участок 54:19:164801:1090/чзу1_60 кв.м	45 175,04
Эталон-Новосибирск Специализированный застройщик ООО	192 694,32
Земельный участок 54:19:164801:2328/чзу _2941 кв.м	192 694,32
Итого	83 626 240,56

Право аренды земельных участков в рп. Кольцово предоставлено на основании Договора аренды земельного участка Администрацией рабочего поселка Кольцово для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На сч. 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» отражены обязательства выданные (руб.):

Счет Контрагенты Договоры	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
009		
Администрация рабочего поселка Кольцово (УФК по Новосибирской области)		961 362,00
Обеспечительн по договор аренды №05-05/36-13 от 03.12.13		961 362,00

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе учетной политики, утвержденной на 2018 г.. согласно приказа № 27 от 30.12.2022 г.

Основа составления

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Учет аренды

Активы в форме права пользования на 31.12.2023 год составили 10 308 тыс.руб., в том числе по договору аренды офисных помещений 5 805 тыс. руб. и 4 503 тыс. руб. по договорам аренды земельных участков.

Амортизация активов в форме права пользования за 2023 год составила 2 168 тыс.руб, в том числе по договору аренды офисных помещений 1 412 тыс.руб. и 756 тыс.руб. по договорам аренды земельных участков.

За 2023 год обществом начислены проценты на задолженность по арендным платежам в сумме 522 тыс .руб., процентная ставка для расчета процентов взята ставка рефинансирования на 01.01.2022г. – 8,5%. Обязательство по аренде рассчитано с помощью формулы ПС в Excel (ставка;кпер;плт;{бс};{тип})

плт-срок аренды в месяцах

тип-месячная сумма аренды

Объекты аренды, т.е. данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской финансовой отчетности развернуто в табличной форме и не подлежат взаимоисключению (взаимозачету).

Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде в течении отчетного периода происходит в соответствии с изменениями договоров аренды в части размера арендных платежей.

Право пользования активами на 31.12.2023 составляет 8 140 тыс. рублей, в том числе по договорам аренды офисных помещений - 3 747 тыс.руб., по договорам аренды земельных участков - 4 393 тыс.руб.

Основные средства(стр 1150 Бухгалтерского баланса)

В составе основных средств учитываются объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 рублей, используемые в оказании услуг и производстве продукции, либо для управленческих нужд Общества, способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

По земельным участкам и объектам жилищного фонда амортизация не начисляется.

Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и т.п. издания списываются на затраты по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Переоценка объектов основных средств Обществом не производилась.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учётные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к бухгалтерскому учёту в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчёте 01.08 «Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы». После завершения процедуры регистрации, данные объекты переводятся на счёт 01.01. По таким объектам недвижимости амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем введения объекта в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2023 на балансе Обществе числится основных средств на сумму 31 тыс. руб.

Финансовые вложения (стр 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений: приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат Общества на их приобретение, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определена как стоимость активов, переданных Обществом, в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

При продаже и ином выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оценка выбывающих неэмиссионных ценных бумаг производится по фактической стоимости каждой бумаги.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Финансовые вложения сроком погашения позднее 31/12/2024 включены в состав долгосрочных финансовых вложений и отражены в бухгалтерском балансе в строке 1170 "Финансовые вложения". На 31.12.2023г. в составе финансовых вложений в Обществе ничего не числится.;

Финансовые вложения сроком погашения ранее 31/12/2024 включены в состав краткосрочных финансовых вложений, в Бухгалтерском балансе отражены по строке 1240 "Финансовые вложения", по состоянию на 31/12/2023, сумма выданных краткосрочных займов составила 0 тыс. руб.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Указанная проверка производится по всем финансовым вложениям организации, по которым наблюдаются признаки их обесценения.

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.

Для формирования резерва под обесценение финансовых вложений утвержден следующий порядок:

1) Проверка финансовых вложений на предмет их обесценения проводится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений (вкладов в уставные капиталы других организаций), по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, создается в случае одновременного наличия на протяжении 3 (Трех) лет, включая отчетный год, следующих признаков обесценения:

- наличие устойчивого снижения расчетной стоимости финансовых вложений;
- учетная стоимость финансовых вложений существенно выше их расчетной стоимости;
- экономические выгоды (доходы) ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от финансовых вложений.

Резерв определяется как положительная разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Под расчетной стоимостью финансовых вложений (вкладов в уставные капиталы других организаций) понимается стоимость доли Общества в чистых активах

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

организаций, в уставные капиталы которых осуществлены вклады, по данным годовой финансовой отчетности таких организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений (предоставленных займов) создается в случае наличия одного из следующих признаков обесценения:

- начата процедура ликвидации организации-заемщика: в этом случае расчетная стоимость финансовых вложений равна нулю;
- заемщик объявлен банкротом или по отношению к нему введено внешнее управление: в этом случае расчетная стоимость финансовых вложений равна нулю;
- задолженность по займу не погашена в установленные договором сроки и просрочка составляет 12 месяцев и более: в этом случае расчетная стоимость финансовых вложений определяется по формуле:

Расчетная стоимость = Учетная стоимость*(1- $n/36$), где n – это количество месяцев просрочки.

Если просрочка по займу составляет 3 года и более, в этом случае расчетная стоимость равна нулю.

В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым создан резерв, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение (п. 38 ПБУ 19)

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2023 году не создавался, в связи с отсутствием на отчетную дату финансовых вложений.

Отложенные налоговые активы (ОНА) (стр 1180 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2023 (стр 1180 бух баланса) составила 31 тыс руб.

Материально-производственные запасы (стр 1210 Бухгалтерского баланса):

Материалы и товары учитываются соответственно на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

отражается на счетах по ценам установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) в бухгалтерском учёте учитываются на отдельном субсчёте 10.12 «Транспортно-заготовительные расходы».

При отпуске всех видов материально-производственных запасов (сырья и материалов, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней стоимости.

«Материально-производственные запасы (сырье, материалы, готовая продукция и товары), на которые в течении отчетного года рыночная цена снизилась либо которые морально устарели или частично потеряли свое первоначальное качество, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов (далее-МПЗ) отражается в бухгалтерском балансе в виде начисления резерва. Резерв создается в конце каждого отчетного года за счет финансовых результатов Общества по каждой единице материально-производственных запасов, принятом в бухгалтерском учете.

На конец года проводится инвентаризация материально-производственных запасов. Выявляется вид неликвидных МПЗ.

Для определения необходимости создания резерва каждое наименование МПЗ из числа выявленных анализируется на предмет наличия условий для формирования резерва. При проведении анализа Общество следует принципу рациональности ведения бухгалтерского учета. Принимаются во внимание следующие условия:

МПЗ морально устарели и/или полностью или частично потеряли свое первоначальное качество-источником информации о невозможности использования МПЗ по указанным причинам являются ведомости неликвидных МПЗ на конец года;

Снижение текущей рыночной стоимости МПЗ.

Для анализа снижения текущей рыночной стоимости в Обществе создается комиссия.

Расчет резерва

Результаты проведенного анализа оформляются бухгалтерской справкой-расчетом под снижение стоимости материальных ценностей.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей рассчитывается по следующей формуле:

$$A = (B - C) * D,$$

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Где А- сумма резерва;

В-учетная стоимость единицы материалов;

С- текущая рыночная стоимость единицы материалов;

Д- количество материалов.

Порядок начисления и списания резерва

Для обобщения информации о создании резерва под снижение стоимости ТМЦ применяется счет 14 «Резерв под снижение стоимости материальных ценностей».

Образование резерва под снижение стоимости материальных ценностей отражается в конце отчетного периода записью: дебет счета 91.02, кредит счета 14.

В следующем отчетном году зарезервированная сумма восстанавливается, в учете делается запись: дебет счета 14, кредит счета 91.01.

При необходимости на следующий отчетных год создается новый резерв, исходя из соотношения фактической и рыночной стоимости материальных ценностей на отчетную дату.

Аналитический учет по счету 14 ведется по каждому виду материально-производственных запасов.

В 2023 году резерв под обесценение запасов не создавался.

Товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической стоимости приобретения без учета косвенных налогов, на счете 41 в разрезе наименований.

По состоянию на 31.12.2023 г стоимость Материальных запасов (строка 1210 "Запасы") составила 242 724 тыс. руб., в том числе 0 тыс. руб.- готовая продукция, 415 тыс. руб. расходы на продажу товаров, товары 6 686 тыс. руб и прочие материалы 0 тыс. руб.

Кроме того в данном разделе отражается сумма затрат на строительство инвестиционных объектов и стоимость строительных материалов используемых в строительстве данных объектов. По состоянию на 31.12.2023 показатели составляют 235 623 тыс. руб и 0 тыс. руб соответственно. Так же в данном разделе отражена сумма затрат на строительство объектов за счет собственных средств на 31.12.23 она равна 0.

Снижение показателей по сравнению с прошлым годом обусловлено тем что дома № 7, 8 (стр) ЖК "Спектр" в р.п.Кольцово полностью построены (вложения произведены), дома введены в эксплуатацию 27.12.22, и переданы дольщикам, строительство следующих домов в 2023 году не производилось.

Дебиторская задолженность (стр 1230 Бухгалтерского баланса):

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Дебиторская задолженность отражается в отчетности с учетом НДС, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Согласно учетной политике, в 2023 году дебиторская задолженность на отчетную дату проверена на предмет сомнительности, необходимость создания резерва по сомнительным долгам отсутствует. В налоговом учете Резерв по сомнительной дебиторской задолженности согласно учетной политике не начисляется.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, срок оплаты которой просрочен более чем на 180 календарных дней. При этом Резерв начисляется в размере 100% от всей суммы просроченной задолженности более чем на 180 календарных дней.

Дебиторская задолженность так же включается в резерв, если организация располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг. Причем данное условие будет справедливо и для тех обязательств, срок по которым истек меньше чем 180 дней назад либо вовсе еще не наступил. По состоянию на 31/12/2023 - сомнительной дебиторской задолженности нет.

В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности на 31/12/2023 составила 17 722 тыс. руб.

Прочие оборотные активы (стр 1260 Бухгалтерского баланса)

На 31/12/2023 показатель данной строки составляет 19 тыс. руб. В данном разделе баланса отражаются

- расходы будущих периодов на 31/12/2023 - 19 тыс. руб.
- не предъявленная заказчику виртуальная выручка по незавершенным работам по договорам с длительным циклом на 31/12/2023 - 0 тыс. руб
- стоимость строительства в части сданных домов, в части не переданных объектов по ДДУ - 0 тыс. руб.

Заемные средства (стр 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса):

Общество не осуществляет перевод долгосрочной задолженности полученных кредитов и займов по счетам бухгалтерского учета в состав краткосрочной в момент,

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365/366 дней.

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности

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

Задолженность по Долгосрочным кредитам (стр. 14101 бухгалтерского баланса) по состоянию на 31/12/2023 составила 0 тыс. руб.:

Задолженность по Долгосрочным займам (стр. 14102 бухгалтерского баланса) по состоянию на 31/12/2023 составила 114 567 тыс. руб.:

Контрагенты Договоры	Задолженность на 01.01.2023 (руб.)	Погашено за 2023 год (руб.)	Получено за 2023 год (руб.)	Задолженность на 31.12.2023 (руб.)
67.03				
АКД-Холдинг АО				
Дог.займа № АКДХ-АКД/6-7 от 25.06.19 г.	5 000 000,00	5 000 000,00		0
Дог.займа № АКДХ-АКД/7-8 от 27.10.21 г	35 000 000,00	35 000 000,00		0
Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.10.23 (срок до 31.12.25)			41 233 195,96	41 233 195,96
Спектр Холдинговая компания ООО				
Договор процентного займа №ХКС-АКД/23 от 30.08.2023 (9% до 31.12.2024)			73 333 333,00	73 333 333,00
Итого	40 000 000,00	40 000 000,00	114 566 528,96	114 566 528,96

Сумма Краткосрочных заемных средств на 31/12/2023 (стр.1510 бухгалтерского баланса) составила 2 093 тыс. руб., в т.ч Кредиты - 0 тыс.руб., займы - 0 тыс. руб., проценты по кредитам – 0 тыс. руб., проценты по долгосрочным займам – 2 093 тыс. руб.

Контрагенты Договоры	Задолженность на 01.01.2023 (руб.)	Начислено (+) / уплачено(-) за 2023 год (руб.)	Задолженность на 31.12.2023 (руб.)
Задолженность по процентам по долгосрочным займам:	17 762 177,34		2 093 166,56
АКД-Холдинг АО			
Дог.займа № АКДХ-АКД/6-7 от 25.06.19 г.	3 019 308,80	+ 202 739,71/ -3 222 048,51	0
Дог.займа № АКДХ-АКД/7-8 от 27.10.21 г	3 562 829,37	+ 2 260 821,93 / - 5 823 651,30	0
Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.10.23 (срок до 31.12.25)	6 512 213,24	- 6 512 213,24	0
Спектр Холдинговая компания ООО			
Договор процентного займа №ХКС-АКД/23 от 30.08.2023 (9% до 31.12.2024)		+ 2 093 166,56	2 093 166,56

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Целевое финансирование (стр 1450, 15208 и 15209 Бухгалтерского баланса):

В Обществе признание средств, полученных от дольщиков и инвесторов осуществляется на счёте 86.02 «Прочее целевое финансирование», и включаются в состав кредиторской задолженности. Учёт расчётов с дольщиками, отражается в бухгалтерском учёте с учётом применения счёта 76.06 «Расчёты по договорам долевого участия».

Учет расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу ведется следующим образом: после информирования банка о зачислении денежных средств на счет эскроу по зарегистрированному договору долевого участия в учете делается запись по дебету забалансового счета 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные». Учет по счету 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные» ведется в разрезе контрагентов, договоров и объектов строительства.

Расчёты по счетам 86.02; 76.06 в бухгалтерском балансе отражаются развёрнуто.

При отражении в бухгалтерском балансе в составе кредиторской задолженности состояние обязательств в рамках целевого финансирования по инвестиционной деятельности, соблюдается критерии деления на краткосрочные (со сроком исполнения обязательств в течении 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочные (со сроком исполнения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты).

Краткосрочные обязательства по договорам долевого участия отражаются в составе краткосрочных обязательств по стр. 15209 баланса.

По состоянию на 31/12/2023 краткосрочные обязательства по Договорам в рамках договоров долевого участия – 0 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства по договорам долевого участия со сроком исполнения позже 31.12.24г. отражаются в составе долгосрочных обязательств, по строке "Прочие обязательства" стр. 14501.

По состоянию на 31/12/2023 долгосрочные обязательства по Договорам в рамках инвестиционной деятельности составили величину обязательств по договорам долевого участия (стр.14501 Бухгалтерского баланса) – 0 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (стр 1520 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31/12/2023 сумма Кредиторской задолженности составила 8 882 тыс. руб. Основная доля кредиторской задолженности сложилась по расчетам с разными дебиторами и кредиторами.

Оценочные обязательства (стр 1540 Бухгалтерского баланса)

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Данная строка включает в себя показатели начисляемых согласно учетной политики резервов на 31/12/2023 - 0 тыс. руб.

Резерв на оплату отпусков

Организация в 2023 г ежемесячно начисляла резерв на оплату отпусков по следующей методике:

Ежемесячная сумма отчислений в резерв = (оклады сотрудников, согласно штатного расписания 1,309)/29,3*2,33*

Формирование резерва на оплату отпусков в организации отражается на счёте 96.01 «Резервы предстоящих отпусков». На 31/12/23 сумма резерва составила 0 тыс. руб

Кроме того на счете 96.02 отражается "Отсрочка на достройку объекта" по итогам года сумма резерва составила 0 тыс. руб.

Пояснения по показателям Отчета о финансовых результатах

Признание доходов

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания услуг по функции застройщика, Виртуальная выручка по непредъявленным услугам, реализация объектов недвижимости остающихся на балансе застройщика после сдачи объектов в составе готовой продукции.

В декабре 2022 года были введены в эксплуатацию дома №№ 7, 8 (стр) ЖК Спектр, расположенные по адресу НСО, рп. Кольцово, 9 мкр. Т.к. дата ввода 27.12.22г. (окончание отчетного периода), передать объекты долевого строительства дольщикам в 2022 году не имело возможности, соответственно финансовый результат в виде Выручки по функции застройщика был отражен в 2023 году. Выручка 2023 года сформирована по следующим показателям доходов (руб.):

Выручка без НДС	
Выручка _Функция застройщика	26 402 897,88
Реализация недвижимого имущества	236 542 651,31
Итого	262 945 549,19

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Заключенные Обществом договора долевого участия не предусматривают поэтапного оказания услуг, при этом выручка от оказания услуг застройщика определяется в конце строительства в сумме экономии целевого финансирования и фактических затрат связанным с созданием данного инвестиционного актива.

Согласно учетной политике по бухгалтерскому учету, в целях сближения с налоговым учетом, в соответствии со статьями 271 и 272 НК РФ доходы и расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (по методу начисления).

Если условиями договора предусмотрено получение доходов в течение более чем одного отчетного периода (п. 2 ст. 271, п. 1 ст. 272, НК РФ) и не предусмотрена поэтапная сдача товаров (работ, услуг), доходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

В учетной политике Общества на 2023 г закреплена следующая методика:

за каждый отчетный период организация отражает в бухгалтерском учете сумму дохода (Виртуального дохода) рассчитанного, следующим экономически обоснованным способом:

«Виртуальный доход»=«Прямые расходы за отчетный период» + «Косвенные расходы за отчетный период»

Виртуальный доход по услугам функции застройщика распределяется между проектами, этапами (домами) строительства пропорционально общей площади объектов, согласно данных указанных в разрешении на строительство, по которым в отчетном периоде заключены договора об инвестиционной деятельности или договора долевого участия. При этом отчетным периодом для определения Виртуальной выручки считается – месяц. При распределении виртуального дохода учитывается следующий порядок: сумма прямых (косвенных расходов), которая может точно определена к какому проекту очереди (дому) относится -формирует виртуальный доход данного проекта и очереди (дома). А оставшаяся часть общих расходов, определяющих виртуальный доход распределяется между очередями и проектами пропорционально общей площади объектов. К таким расходам относятся расходы "Услуги агентств недвижимости", "Страхование ДДУ"-относящихся напрямую на конкретный проект и очередь (дом-проект) строительства.

Виртуальный доход рассчитывается с месяца первого подписанного договора Долевого участия либо Инвестиционного договора, при наличии следующих показателей:

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Получено разрешение на строительство объекта; Заключен договор генерального подряда на строительство объекта, до месяца в котором произошло подписания первого акта приема передачи одного из объектов по данной очереди. Выручка от оказания услуг застройщика (сумма экономии) определяется в целом по объекту строительства (дома).

При формировании суммы экономии и отражении ее на счетах бухгалтерского учета, ранее начисленная Виртуальная выручка по данному объекту строительства сторнируется.

Виртуальный доход по несданным объектам за 31/12/2023 г составил- 0 тыс. руб.

Выручка, не предъявленная заказчикам, нарастающим итогом в бухгалтерском балансе отражена обособлено в составе строки 12602 «Прочие оборотные активы-НЕ предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом» и по состоянию на 31/12/2023 составляет 0 тыс. руб.

Признание расходов

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

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

По условию договоров генерального подряда, предусмотрена обязанность Застройщика по осуществлению временного электроснабжения строительной площадки и строительных механизмов генподрядной организации.

ООО Специализированный застройщик "АКД" заключен договор энергоснабжения с ОАО Новосибирскэнерго на электроснабжение строительных площадок.

Особенности учета затрат Общества по деятельности в качестве застройщика.

Возведение объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства (инвестирования), учитываются на сч. 08.03., в разрезе объектов строительства и статей расходов. В бухгалтерском балансе затраты по возведению объектов долевого строительства, вне зависимости от срока возведения данных объектов отражаются во 2 разделе баланса «Оборотные активы» в составе статьи "Запасы". На 31/12/2023 затраты по

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

возведению объектов долевого строительства по стр. 12105 бухгалтерского баланса составили 235 623 тыс. руб.

НДС выставляемый поставщиками, подрядчиками иными контрагентами по услугам, работам, товарам, стоимость которых участвует в себестоимости строительства, отражен обособленно по счёту учета НДС в разрезе объектов, контрагентов и счётов-фактур. В бухгалтерской отчетности на 31/12/2023 отражен по строке «НДС при строительстве ОС» стр. 12203 и составил 23 228 тыс руб.

Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества. Уставный капитал полностью оплачен и по состоянию на 31.12.23 составляет 150 000 тыс. руб.

Государственная помощь

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

Оценочные обязательства, условные обязательства и активы.

- Лицензии на 31.12.23 г отсутствуют;
- Судебные разбирательства, в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Иные условные обязательства и активы в финансово-хозяйственной деятельности Общества по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Иные оценочные обязательства помимо указанных выше в данных Пояснениях не создавались.

Отчет о движении денежных средств

В соответствии с ПБУ 23/2011 в отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов. Денежные потоки организации классифицируются в зависимости от характера операций, с которыми они связаны, а также от того, каким образом информация о них используется для принятия решений пользователями бухгалтерской отчетности организации.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом и короткими сроками возврата (в течении отчетного периода), а так же когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

При формировании отчета о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражены в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "в связи с оплатой труда работников".

Суммы оплаченного НДС, относящегося к затратам на строительство объектов инвестиционного характера, в связи с тем что они по окончанию строительства передаются инвесторам пропорционально площади инвестиционного объекта, отражаются по строке Отчета о движении денежных средств в разделе "Денежные потоки от текущих операций" в строке " НДС уплаченный контрагентам".

Оплаченный НДС относящийся к текущей деятельности организации отражается свернуто по строке 4126 "Уплаченный НДС"

Бенефициарный владелец

Бенефициарным владельцем на отчетную дату являются:

- физическое лицо Кычаков А.А. (ИНН 540 808 091 216);
- физическое лицо Сухарев В.В. (ИНН 540 808 677 191);
- физическое лицо Ан Ю.А. (ИНН 540 527 178 310)

На дату утверждения бухгалтерской отчетности бенефициарным владельцем является

- физическое лицо Демин А.С. (ИНН 540221851859)

Сведения о связанных сторонах

- юридическое лицо АО «АКД-Холдинг», (владеет 100 % долей в уставном капитале Общества и через директора Петрова М. А.);
- юридическое лицо ООО «АКД-Мета»,(через директора Петрова М. А.);
- юридическое лицо ООО «Форест», (связаны ч/з акционера АО «АКД-Холдинг» Ан Ю.А.);
- юридическое лицо ООО «АКД-Кольцово», (связаны через учредителя АО «АКД-Холдинг»).

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА

- физическое лицо Кычаков А.А.. (акционер АО «АКД-Холдинг»);
- физическое лицо Сухарев В.В. (акционер АО «АКД-Холдинг»);
- физическое лицо Петров М.А. (директор);
- физическое лицо Ан Ю.А. (акционер АО «АКД-Холдинг»)

1) АО "АКД-Холдинг"

1.1 характер отношений: АО "АКД-Холдинг"

- является заимодавцем по договорам займа,
- является "новым кредитором" по соглашениям о переводе долга по инвест договорам, которые переведены в договор займа
- оказывает юридические услуги Обществу

1.2. объем операций каждого вида (руб.):

Контрагенты Договоры Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АКД-Холдинг АО		284 110 064,53	299 679 168,39	56 802 299,82		41 233 195,96
Дог.займа № АКДХ-АКД/6-7 от 25.06.19 г. (5,3%; 15 % ; 8% с 14.06.22; до 31.12.24 г) 80 млн.		8 019 308,80	8 222 048,51	202 739,71		
67		8 019 308,80	8 222 048,51	202 739,71		
67.03		5 000 000,00	5 000 000,00			
67.04		3 019 308,80	3 222 048,51	202 739,71		
Дог.займа № АКДХ-АКД/7-8 от 27.10.21 г. (5,3%; 15% ; 8% с 14.06.22; до 31.12.24 г) 35 млн.		38 562 829,37	40 823 651,30	2 260 821,93		
67		38 562 829,37	40 823 651,30	2 260 821,93		
67.03		35 000 000,00	35 000 000,00			
67.04		3 562 829,37	5 823 651,30	2 260 821,93		
Дог.займа №АКДХ-АКД/2-4-5 от16.12.19 г.(5,3% до 31.12.24г.) 120 млн.		6 512 213,24	6 512 213,24			
67		6 512 213,24	6 512 213,24			
67.04		6 512 213,24	6 512 213,24			
Дог.займа №АКДХ-АКД/4БАВ от 25.10.19г (3,5% до 31.12.24г.) 100 млн.		4 667 825,93	4 667 825,93			
67		4 667 825,93	4 667 825,93			
67.04		4 667 825,93	4 667 825,93			
Договор на оказание юридических услуг от 09.01.2019 г.			6 100 000,00	6 100 000,00		
60			6 100 000,00	6 100 000,00		
60.01			2 850 000,00	2 850 000,00		
60.02			3 250 000,00	3 250 000,00		
Договор купли-продажи ЗУ от 14.11.2023			4 700 000,00	4 700 000,00		

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

62			4 700 000,00	4 700 000,00	
62.01			2 350 000,00	2 350 000,00	
62.02			2 350 000,00	2 350 000,00	
Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.10.23 (срок до 31.12.25)			1 936 528,96	43 169 724,92	41 233 195,96
67			1 936 528,96	43 169 724,92	41 233 195,96
67.03				41 233 195,96	41 233 195,96
67.04			1 936 528,96	1 936 528,96	
Соглашение о переводе долга от 01.07.2020г.(срок до 31.12.2024г.)	6 131 404,30		6 131 404,30		
76	6 131 404,30		6 131 404,30		
76.09	6 131 404,30		6 131 404,30		
Соглашение о перераспределении максимальной мощности от 12.04.23			369 013,26	369 013,26	
76			369 013,26	369 013,26	
76.09			369 013,26	369 013,26	
Соглашение от 11.10.19 о переводе долга по согл. о расторж. Догов. об инв девяти № 18С от 22.08.18	53 361 432,89		53 361 432,89		
76	53 361 432,89		53 361 432,89		
76.09	53 361 432,89		53 361 432,89		
Соглашение от 05.06.2020 о переводе долга по согл. о расторж. Догов. об инв девяти № 21С от 10.04.19 /д12	16 668 500,00		16 668 500,00		
76	16 668 500,00		16 668 500,00		
76.09	16 668 500,00		16 668 500,00		
Соглашение от 05.06.2020 о переводе долга по согл. о расторж. Догов. об инв девяти № 12С от 17.07.18/д.7	53 937 400,00		53 937 400,00		
76	53 937 400,00		53 937 400,00		
76.09	53 937 400,00		53 937 400,00		
Соглашение от 11.10.19 о переводе долга по согл. о расторж. Догов. об инв девяти № 19С от 22.08.18/д.14	39 600 000,00		39 600 000,00		
76	39 600 000,00		39 600 000,00		
76.09	39 600 000,00		39 600 000,00		
Соглашение от 11.10.19 о переводе долга по согл. о расторж. Догов. об инв девяти № 20С от 22.08.18/д.14	56 649 150,00		56 649 150,00		
76	56 649 150,00		56 649 150,00		
76.09	56 649 150,00		56 649 150,00		
Итого	284 110 064,53		299 679 168,39	56 802 299,82	41 233 195,96

2.3. стоимостные показатели по не завершённым на конец отчётного периода операциям:

- общая задолженность Общества перед АО "АКД-Холдинг" - 41 233 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

2) ООО "Форест"

2.1 характер отношений: ООО Форест являлся Генеральным подрядчиком по объектам, застройщиком которых является Общество (ЖК Спектр), помимо договоров генерального подряда были заключены договора строительного контроля и технического заказчика. Так же Общество являлось собственником 99,9 % уставного капитала ООО Форест. Кроме того ООО Форест является арендодателем офисного помещения, в котором зарегистрировано Общество

2.2. объем операций каждого вида (руб):

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет						
Форест ООО						
Договор № 03/ТЗ-2019 от 10.07.2019 на выполнение функции Тех.заказчика(Спектр, д.6,7-10,12-14,16-17)		95 000,00	110 000,00	15 000,00		
60		95 000,00	110 000,00	15 000,00		
60.01		95 000,00	95 000,00			
60.02			15 000,00	15 000,00		
Договор № АКД-19/10/12 аренды нежилых помещений от 19.10.2012		4 274 200,67	1 686 080,70	1 437 687,10		4 025 807,07
76		4 274 200,67	1 686 080,70	1 437 687,10		4 025 807,07
76.07		4 274 200,67	1 686 080,70	1 437 687,10		4 025 807,07
76.07.1		4 274 200,67	662 388,81	353 778,04		3 965 589,90
76.07.2			1 023 691,89	1 083 909,06		60 217,17
Договор генерального подряда № Д-2 от 15.06.17 г.		7 020 000,00	7 020 000,00			
60		7 020 000,00	7 020 000,00			
60.01		7 020 000,00	7 020 000,00			
Договор генерального подряда № Д-5 от 15.06.17 г.		5 589 955,00	5 589 955,00			
60		5 589 955,00	5 589 955,00			
60.01		5 589 955,00	5 589 955,00			
Договор генерального подряда № Д-7-8 от 11.08.2021 г		53 899 416,02	62 028 844,94	8 129 428,92		
60		53 899 416,02	62 028 844,94	8 129 428,92		
60.01		53 899 416,02	62 028 844,94	8 129 428,92		
Договор оказания услуг №Д-7-8/СК от 11.08.2021 г.	21 818,18			21 818,18		
60	21 818,18			21 818,18		
60.02	21 818,18			21 818,18		
Протокол № 82 от 15.06.23			17 000 000,00	17 000 000,00		
76			17 000 000,00	17 000 000,00		
76.03			17 000 000,00	17 000 000,00		

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Протокол № 84 от 10.08.23			19 980 000,00	19 980 000,00		
76			19 980 000,00	19 980 000,00		
76.03			19 980 000,00	19 980 000,00		
Протокол №85 от 27.09.2023 (увеличение УК)			20 990 000,00	20 990 000,00		
76			20 990 000,00	20 990 000,00		
76.09			20 990 000,00	20 990 000,00		
Итого		70 856 753,51	134 404 880,64	67 573 934,20		4 025 807,07

2.3. стоимостные показатели по не завершённым на конец отчётного периода операциям:

- общая задолженность Общества перед ООО "Форест" по Договору № АКД-19/10/12 аренды нежилых помещений от 19.10.2012 - 60 тыс. руб.

3) ООО "АКД-Кольцово"

3.1 характер отношений: ООО АКД-Кольцово в 2022 году

- приобрело ряд объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве в ЖК Спектр

3.2. объем операций каждого вида (руб.) :

Контрагенты Договоры Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
АКД-Кольцово ООО	52 619 242,21		37 064 160,00	89 664 120,00	19 282,21	
Договор ДДУ № 7 от 26.12.2022г.			10 421 880,00	10 421 880,00		
76			10 421 880,00	10 421 880,00		
76.06			10 421 880,00	10 421 880,00		
Договор ДДУ № 8 от 23.12.2022г.	52 599 960,00			52 599 960,00		
76	52 599 960,00			52 599 960,00		
76.06	52 599 960,00			52 599 960,00		
Договор ДДУ № 8/1 от 26.12.2022г.			26 642 280,00	26 642 280,00		
76			26 642 280,00	26 642 280,00		
76.06			26 642 280,00	26 642 280,00		
Соглашение № 2328 от 03.05.2021	19 282,21				19 282,21	
60	19 282,21				19 282,21	
60.02	19 282,21				19 282,21	
Итого	52 619 242,21		37 064 160,00	89 664 120,00	19 282,21	

3.3. стоимостные показатели по не завершённым на конец отчётного периода операциям:

- дебиторская задолженность ООО "АКД-Кольцово" перед Обществом по Соглашению № 2328 от 03.05.2021 - 19 тыс. руб.

Операции с прочими аффилированными лицами в 2023 году Общество не осуществляло.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Финансовый результат

Финансовый результат за 2023 год - прибыль в сумме 56 857 тыс. руб.

События после отчётной даты

События после отчётной даты способные повлиять на показатели бухгалтерской отчётности Общества за 2023 год отсутствуют.

В феврале 2024 года в связи с реализацией долей изменён состав участников Общества: 2/3 уставного капитала в размере 100 000 тыс.руб. принадлежит ООО Холдинговая компания «СПЕКТР», 1/3 уставного капитала в размере 50 000 тыс.руб. принадлежит АО "АКД-Холдинг", о чём внесена запись в ЕГРЮЛ от 01.02.2024 №2245400088987. Данное событие не влечёт изменение показателей бухгалтерской отчётности Общества за 2023 год, а так же не повлечёт существенных изменений в финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Оценка рисков

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Страновые риски и непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2023 чистые активы Общества составили положительную величину в сумме 168 868 тыс. руб.

Существенная доля расходов Общества связана с операциями с компаниями под общим контролем. Финансирование деятельности Общества также во многом определяется связанными сторонами.

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2025 год, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

С февраля 2022 года после признания Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на территории Украины, США и Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Масштабы такого воздействия не могут быть надёжно оценены руководством Общества в настоящий момент.

По прогнозам экспертов строительный рынок ждёт стабилизация после нескольких волн краткосрочного ажиотажа.

Таким образом, с учётом вышеуказанных факторов, а также отсутствия у Общества существенных активов и обязательств не со связанными сторонами, руководство Общества не ожидает, что макроэкономическая и политическая нестабильность может оказать существенное влияние на его финансовое положение и финансовые результаты.

Рыночные, правовые, кредитные и налоговые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщиками и подрядчикам, задолженность работодателям по полученным займам.

С учётом пролонгации срока погашения займов до 2024-2025 годов, а также того, что основными кредиторами Общества являются связанные стороны, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в прочей дебиторской задолженности. Основными дебиторами Общества выступают компании под

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

общим контролем. Руководство проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, на 31.12.2023 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

По результатам анализа всех предпринимательских рисков, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

Информация о досрочном применении новых Положений по бухгалтерскому учету

Досрочно новые Положения по бухгалтерскому учету обществом в 2023 году не применялись.

С 01.01.2022 Обществом применяются ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018.

Учётная политика Общества изменена в соответствии с положениями вступивших в силу стандартов ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения нового стандарта отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Иные существенные исправления в учетную политику за 2023 год по сравнению с 2022 годом не вносились.

В годовой бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Переход Общества на бухгалтерский учёт операций аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 осуществляется в соответствии с пунктом 50 ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчёта. При этом Обществом единовременно признаются на конец года, предшествующего отчётному, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, не пересчитываются. Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года ООО Специализированный застройщик «АКД»

которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Директор
ООО Специализированный застройщик "АКД"
«07» марта 2024 г.



М.А.Петров