

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» за 2023 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» (далее – «Общество») за 2023 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражаются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Адрес Общества: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, п. XI, ком. 164. Общество было образовано 16 мая 2017 года (ОГРН 117746479338, ИНН – 7704412966).

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли путем осуществления различных видов деятельности в сфере жилищного строительства, создания наемных домов, иных объектов, помещений, которые предназначены для проживания граждан, создания комфортной городской среды, управления недвижимым имуществом и имущественными правами, а также коммерческими организациям, основные активы которых сформированы за счет недвижимого имущества или имущественных прав, прав требования.

Основными видами деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- Оказание услуг по управлению юридическими лицами;
- Управление недвижимым имуществом;
- Оказание услуг в области бухгалтерского учета;
- Оказание содействия в связи с созданием, управлением и администрированием деятельности юридических лиц;
- Представительство интересов третьих лиц в государственных, судебных и налоговых органах;
- Оказание услуг в связи с подготовкой общих собраний участников, советов директоров и иных органов управления, ведение протоколов и оказание услуг в области документооборота;
- Иные виды деятельности, не противоречащие целям деятельности Общества и действующему законодательству.

Численность работников Общества на 31 декабря 2023 года составила 73 человека (на 31 декабря 2022 года - 74 человека).

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Общества).

Общее собрание участников Общества является высшим органом управления Общества.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана руководителем Общества 15 марта 2024 года.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (далее – «Закон № 402-ФЗ») и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 года (далее – «Приказ Минфина России № 34н»), а также иными положениями и федеральными стандартами

по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом, положениями и стандартами.

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным приказом Минфина России от 6 октября 2008 года № 106н (далее – «ПБУ 1/2008»).

В соответствии с п. 1 ст. 12 Закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена Обществом, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут исполняться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном приказом Минфина России от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих формировать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок к балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов;
- резервы, образованные в связи с последствиями условных фактов хозяйственной деятельности.

Нематериальные активы

В соответствии с п.п. 6, 7 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27 декабря 2007 года № 153н (далее – «ПБУ 14/2007»), нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Для принятия объекта к учету в качестве нематериального актива необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- объект предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, на получение которых Общество имеет право (в частности, в отношении такого актива у Общества при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование

права на такой актив), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам (далее – «контроль над объектом»);

- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;
- объект предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Объекты, удовлетворяющие указанным условиям, если их стоимость превышает 100 000 (сто тысяч) рублей (без учета НДС), вводятся в эксплуатацию.

Объекты, в отношении которых выполняются все условия признания их нематериальными активами, но стоимость которых на дату принятия к бухгалтерскому учету меньше или равна 100 000 (ста тысячам) рублей за единицу, признаются расходами того периода, в котором они были понесены.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования актива, с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений Общества в отношении объекта;
- ожидаемого морального устаревания;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан.

Стоимость нематериальных активов, учитываемых на балансе Общества, погашается путем начисления амортизации, отражаемой по кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов» в соответствующей аналитике субсчетов. Начисление амортизации производится линейным способом.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива к бухгалтерскому учету, и продолжается до полного погашения стоимости либо списания этого актива с бухгалтерского учета.

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н (далее – МСФО (IAS) 36).

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» (далее – «ФСБУ 6/2020») (утвержден Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 года № 204н) на счете 01 «Основные средства».

Активы, удовлетворяющие условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 и признанные основными средствами, отражаются на счете 01 «Основные средства», если их стоимость превышает 100 000 рублей (без учета НДС).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости) оценивается по первоначальной стоимости, которая представляет собой общую сумму связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Срок полезного использования основных средств определяется в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств,

включаемых в амортизационные группы». Срок полезного использования по объекту основных средств устанавливается по минимальной границе, установленной для амортизационной группы, к которой относится объект.

Общество проводит проверку объектов основных средств на обесценение на конец каждого отчетного года в соответствии с МСФО (IAS) 36.

Земельные участки под строительство

Земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, отражаются по рыночной стоимости на дату подписания передающей и принимающей сторонами документа, подтверждающего передачу земельного участка (например, договора или акта приема-передачи), на внебалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». К балансовому учету земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, не принимаются.

В дату возврата Обществом земельного участка (дату подписания передающей и принимающей сторонами соответствующего акта/документа) земельный участок снимается с внебалансового учета.

Аренда

Учет операций аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 16 октября 2018 года № 208н (далее – «ФСБУ 25/2018»).

Объект бухгалтерского учета классифицируется как объект учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды.

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена указанным образом, применяется ставка, по которой Общество-арендатор привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Общество признает предмет аренды на дату предоставления аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Обязательство по аренде отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 76.07.1 «Арендные обязательства» в корреспонденции со счетом 08.13 «Вложения в право пользования активом». При вводе в эксплуатацию права пользования активом сумма вложений переносится со счета 08.13 «Вложения в право пользования

активом» на счет 01.13 «Право пользования активом».

Арендные платежи, уплаченные авансом до даты начала аренды, и первоначальные прямые затраты, понесенные Обществом-арендатором в связи с заключением договора аренды, включаются в первоначальную стоимость права пользования активом и отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 08.13 «Вложения в право пользования активом» в корреспонденции со счетами 76.07.03 «Авансовые платежи по аренде» и 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Единицей бухгалтерского учета права пользования активом является инвентарный объект. Каждому инвентарному объекту права пользования активом при признании присваивается инвентарный номер.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Начисление амортизации актива в форме права пользования в бухгалтерском учете производится по дебету счета 20 «Основное производство» или счета 26 «Общехозяйственные расходы» и по кредиту счета 02.13 «Амортизация права пользования».

Капитальные вложения

В соответствии с п. 9 Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» (далее – «ФСБУ 26/2020») капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Фактическими затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Фактическими затратами на приобретение имущества, которое Общество получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Общество проводит проверку объектов капитальных вложений на обесценение на конец каждого отчетного года в соответствии с МСФО (IAS) 36.

Незавершенное производство

Затраты Общества, связанные с возведением объектов капитального строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», при этом затраты Общества, связанные с возведением капитального строительства (объектов долевого строительства), в бухгалтерском учете отражаются в разделе «Оборотные активы».

Под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – «объекты незавершенного строительства»), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

На субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» учитываются прямые затраты Общества по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика в разрезе объектов (проектов), по которым определяется инвентарная стоимость, а также видов затрат.

Общество осуществляет строительство подрядным способом. При подрядном способе строительства выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы, и работы по монтажу оборудования отражаются Обществом по дебету счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в корреспонденции с кредитом счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по договорной стоимости строительных и монтажных работ, выполненных подрядными организациями и принятых Обществом, без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость отражается в дебете счета 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов» в корреспонденции с кредитом счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». В течение всего периода строительства налог на добавленную стоимость, предъявленный подрядчиками, учитывается Обществом на счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов».

Фактическими затратами на создание объектов капитального строительства являются:

- стоимость проектно-изыскательских работ, экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- стоимость строительно-монтажных работ, выполненных подрядным (субподрядным) способом;
- стоимость работ по строительству (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения и подключению к ним объектов капитального строительства;
- вознаграждение технического заказчика;
- стоимость услуг по строительному контролю, авторскому надзору;
- стоимость материалов, переданных подрядчикам на давальческой основе;
- стоимость оборудования;
- расходы по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельных и лесных участков под объекты строительства;
- расходы на получение разрешений и согласований органов местного самоуправления;
- стоимость услуг инспектирующих органов (архитектурно-строительный надзор, санитарно-эпидемиологический надзор, пожарный надзор и др.);
- стоимость работ по планировке, комплексному развитию и благоустройству территории, на которой осуществляется строительство объектов;
- стоимость работ по планировке, строительству (реконструкции) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (реконструкции) указанных объектов;
- стоимость приобретения, в том числе оформления, в собственность земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта;
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта;
- арендная плата за оборудование, используемое в строительстве;
- проценты к уплате по целевым кредитам (займам), полученным на строительство объектов (если объект строительства является инвестиционным активом);
- амортизация оборудования, участвующего в строительстве;
- прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с созданием объектов капитального строительства.

После получения Обществом разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию он переводится на счет 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты».

Объекты капитального строительства, которые не были приобретены по договорам участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ»), переводятся в состав готовой продукции на счет 43 «Готовая продукция» в разрезе помещений для последующей реализации покупателям.

Средства на счетах эскроу

Для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, заключенного с Обществом, в целях передачи их Обществу после выполнения им своих обязательств перед участником долевого строительства, используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На дату выполнения условия договора счета эскроу и перевода эскроу-агентом денежных средств по ДДУ на расчетный счет Общества происходит их списание со счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Образовавшаяся при поступлении денежных средств на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» кредиторская задолженность переводится на соответствующий ДДУ на счет 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства». Указанная кредиторская задолженность зачитывается с дебиторской задолженностью дольщика на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» в момент признания выручки по ДДУ.

Запасы

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта бухгалтерского учета 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, (далее – «ФСБУ 5/2019») запасами считаются активы,

потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019, запасы признаются по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней стоимости единицы запасов на момент списания.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019, на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н (далее – «ПБУ 19/02»).

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные физическим лицам.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений. При улучшении ситуации или при выбытии финансовых вложений резерв восстанавливают (п. 38, п. 40 ПБУ 19/02).

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы». Затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Резервы по сомнительной задолженности

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 107н (далее – «ПБУ 15/2008»).

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее – «расходы по займам»), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам:
 - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
 - суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы по займам списываются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности. Счет учета полученного займа или кредита определяется один раз на период действия договора в зависимости от первоначальных условий выдачи. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев. Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой, согласно условиям договора, превышает 12 месяцев.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации» (далее – «ПБУ 9/99»), утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 г. № 32н). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от оказания услуг по управлению юридическими лицами;
- доходы от оказания услуг по управлению недвижимым имуществом;
- доходы от реализации недвижимого имущества;
- доходы от предоставления недвижимого имущества в аренду;
- доходы от оказания агентских (посреднических) услуг, связанных с недвижимым имуществом, в том числе при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- вознаграждение в рамках договоров бронирования объектов недвижимости;
- доходы от оказания рекламных и маркетинговых услуг;
- доходы от реализации прочего имущества и имущественных прав, уступки прав требования;
- доходы, связанные со строительством жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- доходы, связанные с деятельностью застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика;
- доходы, связанные с деятельностью в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставлением технических консультаций;
- доходы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений (разработка и реализация инвестиционных проектов, привлечение инвесторов, консультационные услуги);
- доходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные залоговыми актами;
- доходы по иным видам деятельности, не противоречащим целям деятельности Общества и действующему законодательству.

Общество ведет отдельный учет доходов, полученных в рамках договоров участия в ДДУ, и доходов, полученных в рамках инвестиционной деятельности, в разрезе объектов строительства (проектов) и номенклатурных групп (видов доходов).

В соответствии с пунктом 13 ПБУ 9/99 Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения договоров участия в ДДУ с участниками ДДУ, а также путем заключения договоров купли-продажи (далее – «ДКП»). Доход от реализации недвижимости по ДДУ подлежит признанию при условии завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Доходом (экономией), полученным по ДДУ, является превышение целевых средств, поступивших на счета застройщика, над фактическими затратами на строительство передаваемого объекта (включая НДС, предъявленный Обществу и связанный с созданием передаваемого объекта), после завершения строительства объекта на дату государственной регистрации перехода права собственности на объект к участнику долевого строительства.

Прочими доходами Общества являются:

- проценты к получению (в том числе по депозитам, сделкам минимального неснижаемого остатка на расчетном счете);
- доходы прошлых лет, выявленные в текущем отчетном периоде;
- восстановление резерва по сомнительным долгам, резервов под обесценение активов, прочих резервов;
- суммы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- доходы от участия в уставных капиталах других организаций;

- прочие доходы.

Расходы

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (прямые и косвенные);
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся расходы:

- расходы от оказания услуг по управлению юридическими лицами;
- расходы от оказания услуг по управлению недвижимым имуществом;
- расходы от реализации недвижимого имущества;
- расходы от предоставления недвижимого имущества в аренду;
- расходы от оказания агентских (посреднических) услуг, связанных с недвижимым имуществом, в том числе при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- расходы, связанные с договорами бронирования объектов недвижимости;
- расходы от оказания рекламных и маркетинговых услуг;
- расходы от реализации прочего имущества и имущественных прав, уступки прав требования;
- расходы, связанные со строительством жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- расходы, связанные с деятельностью застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика;
- расходы, связанные с деятельностью в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставлением технических консультаций;
- расходы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений (разработка и реализация инвестиционных проектов, привлечение инвесторов, консультационные услуги);
- расходы по иным видам деятельности, не противоречащим целям деятельности Общества и законодательству Российской Федерации.

Общество формирует информацию о расходах по обычным видам деятельности с использованием счетов 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы». На счете 20 «Основное производство» отражаются прямые расходы по обычным видам деятельности Общества. Учет управленческих (косвенных) расходов организуется с использованием счета 26 «Общехозяйственные расходы».

К прямым расходам по обычным видам деятельности относятся:

- амортизация основных средств, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- амортизация нематериальных активов, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- расходы на приобретение прав использования программ и баз данных по лицензионным соглашениям, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- заработная плата, премии, страховые взносы, резерв по отпускам, взносы на обязательное и добровольное страхование, командировочные расходы, иные выплаты работникам и прочие расходы, начисленные на оплату труда работников, занятых в основных видах деятельности Общества, не включаемые в стоимость незавершенного производства;
- арендные платежи по помещениям, предназначенным для размещения работников, занятых в основных видах деятельности Общества;
- невозмещаемые расходы на рекламу, в том числе в рамках выполнения Обществом функций агента;
- вознаграждение агентам и посредникам, привлекаемым для осуществления основных видов деятельности Общества;
- расходы по формированию резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- плата за публичные сервитуты.

Общество ведет отдельный учет расходов на строительство, произведенных за счет средств дольщиков на основании договоров участия в долевом строительстве и расходов в рамках инвестиционной деятельности, в разрезе объектов строительства (проектов) и номенклатурных групп (видов затрат).

К управленческим расходам Общества относятся:

- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- амортизация нематериальных активов управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендные платежи по помещениям общехозяйственного назначения;
- коммунальные расходы;
- заработная плата, премии, страховые взносы, резерв по отпускам, взносы на обязательное и добровольное страхование, командировочные расходы, иные выплаты и прочие расходы, начисленные на оплату труда общехозяйственного персонала;
- комиссионное вознаграждение;
- материальные расходы;
- налоги и сборы;
- расходы на канцелярские товары;
- расходы на приобретение прав использования программ и баз данных по лицензионным соглашениям общехозяйственного назначения;
- расходы на услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета;
- аудиторские услуги;
- расходы на юридические, нотариальные, консультационные и информационные услуги;
- вступительные, членские и целевые взносы в саморегулируемые организации (СРО);
- услуги связи;
- прочие виды расходов.

Учет прочих расходов осуществляется на субсчете 91.02 «Прочие расходы». Прочими расходами Общества являются:

- проценты к уплате (за исключением процентных расходов по целевому финансированию строительства, которые включаются в стоимость незавершенного производства);
- формирование резерва по сомнительным долгам, резервов под обесценение активов;
- расходы в виде сумм списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- убытки прошлых лет, выявленные в текущем отчетном периоде;
- суммы в виде признанных Обществом или подлежащих уплате Обществом на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание;
- прочие расходы.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или

- агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
 - в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
 - г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- б) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств;
- г) возвраты от поставщиков и покупателей по ранее оплаченным договорам.

Учет безвозмездного права пользования земельным участком

Земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, отражаются на дату подписания передающей и принимающей сторонами документа, подтверждающего передачу земельного участка (например, договора или акта приема-передачи), на внебалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» и учитывается по рыночной стоимости. К балансовому учету земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, не принимаются.

В дату возврата Обществом земельного участка (дату подписания передающей и принимающей сторонами соответствующего акта/документа) земельный участок снимается с внебалансового учета.

Изменения в учетной политике на 2023 год

Общество не вносило изменений в учетную политику на 2023 год по сравнению с 2022 годом, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

Планируемые изменения в учетной политике на 2024 год

В учетную политику на 2024 год внесены следующие изменения, которые могут оказать влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств:

- предусмотрена капитализация премий работников, фонд оплаты труда (далее – ФОТ) которых включается в стоимость объектов строительства;
- предусмотрен порядок признания выручки и себестоимости по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) ежемесячно «по мере готовности»;
- уточнено, что в случае отказа от реализации строительного проекта накопленные и вновь возникшие затраты по ним списываются в прочие расходы;
- положения по учету НМА актуализированы с учетом вступающего в силу ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»;
- в разделе «Бухгалтерская отчетность» уточнен пункт о формировании строки «Запасы» Бухгалтерского баланса.

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение и наличие нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в следующей таблице:

Наименование	Период	На начало года		Выбыло		На конец года	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Программное обеспечение	2023 г.	8 874	(8 874)	-	-	8 874	(8 874)
	2022 г.	9 020	(9 020)	(146)	146	8 874	(8 874)

Балансовая стоимость нематериальных активов с полностью погашенной (амортизированной) стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего, в том числе:	8 874	8 874	9 020
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	8 874	8 874	9 020

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

В 2023 году Общество не понесло затраты по приобретению нематериальных активов (в 2022 году на сумму 1 436 тысяч рублей, в 2021 году на сумму 4 929 тысяч рублей).

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период	списано затрат	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов	2023 г.	7 347	-	(7 347)	-
	2022 г.	6 073	1 436	(162)	7 347

Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Согласно заключению постоянно действующей комиссии по приемке и выбытию нефинансовых активов от 03 октября 2023 года затраты на разработку нематериальных активов в размере 7 347 тысяч рублей списаны в прочие расходы, так как не выполняются условия в качестве признания данных активов нематериальными согласно ПБУ 14/2007.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о движении и наличии основных средств и соответствующей накопленной амортизации представлена в следующей таблице:

Основные средства	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизации	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизации
					первоначальная стоимость	накопленная амортизации			
Основные средства – всего, в том числе:	2023 г.	24 190	(19 884)	310	-	-	(1 650)	24 500	(21 534)
	2022 г.	18 555	(18 416)	5 795	(160)	22	(1 490)	24 190	(19 884)
Офисное оборудование	2023 г.	19 352	(18 514)	310	-	-	(263)	19 662	(18 777)
	2022 г.	18 555	(18 416)	957	(160)	22	(120)	19 352	(18 514)
Право пользования активом	2023 г.	4 838	(1 370)	-	-	-	(1 387)	4 838	(2 757)
	2022 г.	-	-	4 838	-	-	(1 370)	4 838	(1 370)

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость полностью самортизированных основных средств без учета износа составила 18 394 тысячи рублей (на 31 декабря 2022 года: 18 394 тысячи рублей, на 31 декабря 2021 года: 18 394 тысячи рублей).

Информация о наличии незаконченных операций по строительству и приобретению основных средств представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению основных средств - всего, в том числе:	2023 г.	23 089	8 990	-	(311)	31 768
	2022 г.	1 487	28 427	(1 030)	(5 795)	23 089
<i>Оборудование (объекты основных средств)</i>	2023 г.	1 152	8 273	-	(311)	9 114
	2022 г.	1 487	1 652	(1 030)	(957)	1 152
<i>Строительство объектов основных средств</i>	2023 г.	21 937	717	-	-	22 654
	2022 г.	-	21 937	-	-	21 937
<i>Право пользования активом</i>	2023 г.	-	-	-	-	-
	2022 г.	-	4 838	-	(4 838)	-

В 2022 г начато строительство офисного здания в г. Владивостоке для обеспечения работников Общества рабочими местами и запуска продаж строящихся инвестиционных объектов в г. Владивостоке. По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма затрат на строительство составила 22 654 тысячи рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года за балансом в основном учтены основные средства, которые представлены земельными участками, полученными в безвозмездное пользование, на сумму 802 525 тысяч рублей (по состоянию на 31 декабря 2022 года – 814 230 тысяч рублей). Данные участки были безвозмездно переданы Обществу в целях создания наемных домов и объектов для проживания граждан, а также в иных целях жилищного строительства. Земельные участки оценены на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года по рыночной стоимости.

5. АРЕНДА

Общество заключило договор субаренды нежилого помещения с оборудованием и мебелью общей площадью 11,3 кв. метра, срок аренды до 1 июля 2025 года. Арендуемое помещение используется Обществом для размещения и функционирования офиса.

По данному договору субаренды у Общества в составе основных средств отражено право пользования активом на сумму 4 838 тысяч рублей. На 31 декабря 2023 года право пользования активом частично амортизировано на сумму 2 757 тысяч рублей. Балансовая стоимость признанного права пользования активом и его изменения в течение периода приведены в разделе 4 пояснений. Расходы по процентам раскрыты в разделе 16 пояснений.

На 31 декабря 2023 года в прочих обязательствах отражены обязательства по арендным платежам по договорам субаренды нежилых помещений на сумму 2 077 тысяч рублей (на 31 декабря 2022 года – 2 469 тысяч рублей).

Виды обязательств	На 31 декабря 2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные
Арендное обязательство	447	1 630
Итого:	447	1 630

В 2023 году Общество также заключило два договора аренды сроками до 1 августа 2024 года и 16 сентября 2024 года. Так как сроки договоров аренды менее 12 месяцев, Общество не признает по ним права пользования активом и арендное обязательство. Сумма расходов и будущих арендных платежей в 2024 году составит 53 080 тысяч рублей, в 2023 году сумма составила 1 490 тысяч рублей.

В примечании 15 данных пояснений раскрыты суммы признанных расходов по аренде помещений.

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				перевод из краткосрочной в долгосрочную		На конец года	
		первоначальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений	поступило	выбыло (погашено)		резерв под обесценение финансовых вложений	первоначальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений	первоначальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений
					первоначальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений					
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	2023 г.	6 456 566	(2 485 203)	18	(46)	2 485 007	161	-	-	6 456 538	(35)
	2022 г.	6 401 349	(2 389 936)	55 000	-	-	(95 232)	217	(35)	6 456 566	(2 485 203)
Вложения в уставные капиталы других организаций	2023 г.	6 456 349	(2 485 168)	-	-	2 485 168	-	-	-	6 456 349	-
	2022 г.	6 401 349	(2 389 936)	55 000	-	-	(95 232)	-	-	6 456 349	(2 485 168)
Займы, залладные, стабзаймы	2023 г.	217	(35)	18	(46)	(161)	161	-	-	189	(35)
	2022 г.	-	-	-	-	-	-	217	(35)	217	(35)
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	2023 г.	58 689	(58 668)	165	(113)	115	(171)	-	-	58 741	(58 724)
	2022 г.	58 873	(58 649)	166	(133)	132	(186)	(217)	35	58 689	(58 668)
Займы, залладные, стабзаймы	2023 г.	58 689	(58 668)	165	(113)	115	(171)	-	-	58 741	(58 724)
	2022 г.	58 873	(58 649)	166	(133)	132	(186)	(217)	35	58 689	(58 668)
Финансовых вложений - иго	2023 г.	6 515 255	(2 543 871)	183	(159)	2 485 122	(10)	-	-	6 515 279	(58 759)
	2022 г.	6 460 222	(2 448 585)	55 166	(133)	132	(95 418)	-	-	6 515 255	(2 543 871)

Стоимость финансовых вложений составила:

Группы финансовых вложений по характеру вложений	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	6 456 520	3 971 384	4 011 637

На 31 декабря 2023 года под обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, создан резерв в сумме 58 759 тысяч рублей (на 31 декабря 2022 года – 2 543 871 тысяча рублей, на 31 декабря 2021 года – 2 448 585 тысяч рублей).

В структуре финансовых вложений Общества учитывается вклад в уставный капитал контролируемого дочернего хозяйственного общества. На 31 декабря 2023 года сумма резерва под обесценение вклада в уставный капитал дочернего хозяйственного общества восстановлена в полном размере (по состоянию на 31 декабря 2022 года резерв составил – 2 485 168 тысяч рублей, на 31 декабря 2021 года – 2 389 936 тысяч рублей).

7. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		Балансовая стоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступления	Выбыло		Резерв под снижение стоимости	Резерв под снижение стоимости	Балансовая стоимость	Величина резерва под снижение стоимости
					Себестоимость	Прочие				
Запасы - всего, в том числе	2023 г.	134 292	(426)	443 153	(10 652)	(42 828)	427	(1)	523 965	-
	2022 г.	35 734	(5 021)	117 132	(18 574)		4 728	(133)	134 292	(426)
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023 г.	5	-	2 961	(2 961)		-	-	5	-
	2022 г.	314	-	3 430	(3 739)		-	-	5	-
Товары для перепродажи	2023 г.	30 478	(426)	-	(3 808)		427	(1)	26 670	-
	2022 г.	35 420	(5 021)	3 686	(8 628)		4 728	(133)	30 478	(426)
Товары и готовая продукция отгруженные	2023 г.	75	-	3 808	(3 883)		-	-	-	-
	2022 г.	-	-	4 993	(4 918)		-	-	75	-
Незавершенное производство	2023 г.	103 734	-	436 384	-	(42 828)	-	-	497 290	-
	2022 г.	-	-	105 023	(1 289)		-	-	103 734	-

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.

В составе незавершенного производства отражены расходы по строительству жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В 2023 году строительство велось по объектам в г. Владивостоке, г. Новосибирске.

В составе незавершенного производства учтены следующие затраты на строительство инвестиционных объектов:

Расходы	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Оплата труда	111 943	42 567
Строительно-монтажные работы	111 133	-
Разработка архитектурно-градостроительной концепции	70 249	26 189
Разработка проектной документации	65 615	16 048
НДС по строительству инвестиционных объектов	56 030	8 041
Подготовка территории строительства	30 713	-
Страховые взносы	27 805	10 404
Проведение коммуникаций (канализация, водо-, газо-, электроснабжение, центральное отопление)	9 125	-
Иные затраты на содержание, в т.ч. охрана объекта	6 157	-
Лицензия	3 859	-
Аренда помещений	3 732	-
Изыскательские работы и обследования	485	485
Инженерно-геодезические работы	444	-
Итого	497 290	103 734

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице ниже. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		Учтенная по условиям договоров	Величина резерва по сомнительным долгам	Поступление		Выбыло		Увеличение резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условия договоров	Величина резерва по сомнительным долгам
				В результате хозяйственных операций	Погашение	Восстановление резерва				
Краткосрочная дебиторская задолженность, в том числе:	2023 г.	260 812	(172 676)	956 757	(759 540)	1 253	(12 873)	458 029	(184 296)	
	2022 г.	200 334	(136 783)	84 378	(23 900)	278	(36 171)	260 812	(172 676)	
начисленные проценты по займам, зкладным	2023 г.	89 496	(89 396)	5 723	-	1 041	-	95 219	(88 355)	
	2022 г.	83 744	(83 127)	5 752	-	-	(6 269)	89 496	(89 396)	
расчеты с покупателями и заказчиками	2023 г.	27 457	(14 275)	33 123	(41 650)	-	(3 216)	18 930	(17 491)	
	2022 г.	39 326	(10 858)	8 128	(19 997)	-	(3 417)	27 457	(14 275)	
авансы выданные	2023 г.	62 638	(1 405)	647 860	(445 243)	212	-	265 255	(1 193)	
	2022 г.	4 300	(1 038)	60 551	(2 213)	-	(367)	62 638	(1 405)	
расчеты по налогам и сборам	2023 г.	3 355	-	258 434	(260 679)	-	-	1 110	-	
	2022 г.	2 074	-	1 613	(332)	-	-	3 355	-	
расчеты с заемщиками по кредитным договорам (недвижимое имущество)	2023 г.	44 863	(37 595)	-	-	-	(7 268)	44 863	(44 863)	
	2022 г.	37 595	(11 487)	7 268	-	-	(26 108)	44 863	(37 595)	
зadolженность по возмещаемым расходам	2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая дебиторская задолженность	2023 г.	33 003	(30 005)	11 617	(11 968)	-	(2 389)	32 652	(32 394)	
	2022 г.	33 295	(30 273)	1 066	(1 358)	278	(10)	33 003	(30 005)	
Итого:	2023 г.	260 812	(172 676)	956 757	(759 540)	1 253	(12 873)	458 029	(184 296)	
	2022 г.	200 334	(136 783)	84 378	(23 900)	278	(36 171)	260 812	(172 676)	

В 2023 г. существенно возросли показатели по строке «Авансы выданные», так как Общество активно ведет строительство объектов в городах Владивосток, Новосибирск. Соответственно привлекаются новые подрядчики для заключения договоров, производится выплата авансов с целью выполнения работ. Погашение авансов происходит в соответствии с графиком выполнения работ по договорам с подрядчиками. Проводится анализ дебиторской задолженности с целью выявления просроченной, в том числе по авансам выданным. Признаки обесценения дебиторской задолженности по авансам, выданным в рамках договоров с подрядчиками, не выявлены.

Авансы выданные главным образом представлены предоплатами за выполнение комплекса работ по вырубке деревьев, а также по выполнению земляных работ на объекте строительства в г. Владивосток.

Информация о просроченной дебиторской задолженности, учтенной по условиям договора, представлена в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего, в том числе:	184 296	172 676	136 783
начисленные проценты по займам, вкладным расчеты с заемщиками по кредитным договорам (недвижимое имущество)	88 355	89 396	83 127
прочая дебиторская задолженность	44 863	37 595	11 487
расчеты с покупателями и заказчиками	32 394	29 582	29 850
авансы выданные	17 491	14 275	10 858
расчеты с покупателями и заказчиками	1 193	1 405	1 038
задолженность по возмещаемым расходам	-	423	423

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банках	885 133	405 276	720 559
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	885 133	405 276	720 559

10. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Прочие активы состоят из следующих позиций:

Виды активов	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий	947	3 141	757	3 934	271	200
Расходы на добровольное медицинское страхование	-	-	-	-	-	-
Прочие расходы будущих периодов	319	73	204	695	-	6
Денежные документы	-	-	-	349	-	-
Итого:	1 266	3 214	961	4 978	271	206

Расходы будущих периодов	Остаток на 31 декабря 2021 г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31 декабря 2022 г.	Поступило	Выбыло	Остаток на 31 декабря 2023 г.
Лицензии, сертификаты, разрешения, пр.	471	5 832	(1 604)	4 699	4 224	(1 271)	7 652
Добровольное медицинское страхование	-	-	-	-	-	-	-
Прочее	6	1 120	(235)	891	1 065	(5 129)	(3 172)
Итого:	477	6 952	(1 839)	5 590	5 289	(6 400)	4 480

11. КАПИТАЛ

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов уставный капитал составляет 5 010 000 тысяч рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов процент полностью оплаченных долей составил: 100%.

Добавочный капитал

В 2023 году внесен дополнительный не увеличивающий уставный капитал вклад в имущество Общества в размере 766 000 тысяч рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года добавочный капитал составляет 3 808 000 тысяч рублей. За 2022 и 2021 годы добавочный капитал составлял 3 042 000 тысячи рублей.

Добавочный капитал состоит из безвозмездных вкладов в имущество участника Общества для финансирования текущей хозяйственной деятельности Общества.

12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Заемные средства включают:

Наименование	На 31 декабря 2023 года		На 31 декабря 2022 года	
	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства
Кредит	-	668 741	-	104 008
Проценты по кредиту	-	32 847	-	1 700
Итого	-	701 588	-	105 708

Сумма начисленных процентов включена в прочие расходы.

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные заемные средства имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2023 г.	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредит	701 588	от 0,01 до 10,5	30.06.2028	«Залог нерезализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства»

По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочные заемные средства имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2022 г.	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредит	105 708	9,3	30.06.2028	«Залог нерезализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства»

Общество привлекло кредитные средства на следующие цели:

- Финансирование предпроектных/проектных расходов;
- Компенсация ранее понесенных расходов Общества, связанных с финансированием предпроектных расходов по соответствующей очереди в рамках Реестра предпроектных расходов, включая расходы, связанные с фондом оплаты труда;
- Финансирование строительства, компенсация ранее понесенных расходов Общества, связанных с финансированием строительства.

13. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице ниже. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменение за период			Остаток на конец периода	
			Поступление	Выбыло	Перевод из дебиторской		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат		в кредиторскую задолженность
Краткосрочная кредиторская задолженность всего, в том числе:	2023 г.	33 983	512 100	(504 944)	-	-	41 139
	2022 г.	43 344	6 646	(15 324)	(683)	-	33 983
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2023 г.	5 705	446 409	(442 924)	-	-	9 190
	2022 г.	2 887	3 549	(731)	-	-	5 705
авансы полученные	2023 г.	204	11 966	(12 170)	-	-	-
	2022 г.	689	204	(9)	(680)	-	204
расчеты по налогам и сборам	2023 г.	1	1 504	(1 471)	-	-	34
	2022 г.	5 671	1	(5 671)	-	-	1
задолженность за вкладным	2023 г.	12 245	-	-	-	-	12 245
	2022 г.	12 248	-	-	(3)	-	12 245
расчеты с заемщиками	2023 г.	10 194	-	(1 662)	-	-	8 532
	2022 г.	10 194	-	-	-	-	10 194
расчеты с прочими кредиторами	2023 г.	5 634	52 221	(46 717)	-	-	11 138
	2022 г.	11 655	2 892	(8 913)	-	-	5 634
Итого:	2023 г.	33 983	512 100	(504 944)	-	-	41 139
	2022 г.	43 344	6 646	(15 324)	(683)	-	33 983

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам включает:

	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Налог на добавленную стоимость	-	-	5 671
Налог на прибыль	-	1	-
Налог на имущество	34	-	-
Итого задолженность по налогам и сборам	34	1	5 671

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам:

	Неиспользованные отпуска	Резерв по выплате премии за год	Резерв по командировочным расходам	Резерв по расходам на комплексное сопровождение	Итого
31 декабря 2021 г.	8 048	-	-	-	8 048
Признано в отчетном периоде	18 730	6 520	-	-	25 250
Восстановление резерва	(14 998)	-	-	-	(14 998)
31 декабря 2022 г.	11 780	6 520	-	-	18 300
Признано в отчетном периоде	21 394	7 887	4 554	10 884	44 719
Восстановление резерва	(16 905)	(6 521)	-	-	(23 426)
31 декабря 2023 г.	16 269	7 886	4 554	10 884	39 593

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов оценочные обязательства являются краткосрочными, долгосрочные отсутствуют.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2023 года, ожидается, что остаток резерва будет использован до 31 декабря 2024 года. По мнению Общества, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Резерв по выплате премии за год

Резерв по выплате работникам Общества годовой премии создан на основании служебной записки, выплата планируется после утверждения годового отчета, годовой отчетности при условии подтверждения достижения ключевых показателей эффективности деятельности Общества.

15. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И ОПЕРАЦИОННЫМ РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (п. 3 ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, управленческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

Выручка и себестоимость

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовый убыток
Продажи (собственные проекты)	1 341	(21 032)	(19 691)
Доходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные залладными	5 959	-	5 959
Доходы от оказания агентских (посреднических) услуг, связанных с недвижимым имуществом	3 834	(1 855)	1 979
Доходы от реализации недвижимого имущества	6 348	(3 883)	2 465
Доходы от управления проектами строительства, выполнения строительного контроля, авторского надзора	9 392	(12 119)	(2 727)
Агентская деятельность	10 150	(5 978)	4 172
Услуги тех. заказчика и строительного контроля	6 194	(13 648)	(7 454)
Деятельность специализированного застройщика	-	(63 876)	(63 876)
Итого за 2023 г.	43 218	(122 391)	(79 173)

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовый убыток
Агентские услуги	26 334	(46 656)	(20 322)
Услуги технического заказчика и строительного контроля	12 463	(29 748)	(17 285)
Услуги по управлению юридическими лицами	9 482	-	9 482
Проценты по залладным	5 964	-	5 964
Продажа (жил.дома, жил.помещения)	1 313	(1 233)	80
Деятельность специализированного застройщика	-	(37 907)	(37 907)
Итого за 2022 г.	55 556	(115 544)	(59 988)

Валовый убыток в 2023 и 2022 годах обусловлен главным образом убыточной деятельностью специализированного застройщика.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в 2023 и 2022 годах товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в следующей таблице:

Себестоимость	2023 г.	2022 г.
Оплата труда	(79 139)	(83 873)
Резерв по отпускам	(14 902)	(11 299)
Страховые взносы	(6 847)	(11 560)
Командировочные расходы	(6 021)	(2 267)
Реклама	(5 789)	-

Аренда помещений	(4 769)	(2 627)
Себестоимость помещений	(3 883)	(1 233)
Прочие	(1 041)	(1 072)
Консультационные и аналогичные услуги	-	(1 613)
Итого прочие затраты:	(122 391)	(115 544)

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2023 г.	2022 г.
Затраты на оплату труда	(73 349)	(91 937)
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(26 893)	(21 329)
Отчисления на социальные нужды	(9 715)	(13 439)
Прочие затраты	(7 949)	(7 098)
Резерв по отпускам	(6 410)	(7 431)
Добровольное личное страхование, предусматривающее оплату страховщиками медицинских расходов	(4 430)	(3 154)
Аренда помещений	(2 858)	(7 949)
Командировочные расходы	(1 922)	(4 618)
Амортизационные отчисления	(1 650)	(1 490)
Материалы	(1 563)	(925)
Итого управленческие расходы	(136 739)	(159 370)

16. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Процентные доходы за 2023 год представлены процентами по минимальному неснижаемому остатку (далее – «МНО»), а также процентами на ежедневный остаток средств на расчетном счете, за 2022 год данная статья доходов была представлена процентами по МНО. В 2023 году диапазон процентных ставок, по которым были начислены процентные доходы составил 7 – 7,45% (в 2022 году – 7,98 – 7,31%). Процентные доходы отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Проценты к получению	За 2023 г.	За 2022 г.
Проценты, начисленные на остаток на расчетном счете	21 456	-
Проценты, начисленные на минимальный неснижаемый остаток	3 831	53 320
Итого:	25 288	53 320

Проценты к уплате	За 2023 г.	За 2022 г.
Проценты к уплате по банковским займам (см. п. 15 Пояснений)	(31 147)	(1 700)
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам (см. п. 17 Пояснений)	(261)	(364)
Итого:	(31 408)	(2 064)

17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2023 и 2022 годов были получены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

Прочие доходы	Доходы за 2023 г.	Доходы за 2022 г.
Восстановление резерва под обесценение финансовых вложений	2 485 112	-
Восстановление оценочных обязательств по оплате труда	6 721	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	2 246	1 291
Прибыль прошлых лет	700	3 802
Резерв по недвижимому имуществу	427	-
Резерв под снижение стоимости запасов	-	4 595
Прочие	1 055	574
Итого прочие доходы	2 496 261	10 262

Прочие расходы	Расходы за 2023 г.	Расходы за 2022 г.
Затраты по проектам (объектам строительства), дальнейшая реализация которых не планируется	(93 676)	-
Создание резерва по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений	(10 055)	(131 178)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(9 685)	(763)
Расходы на услуги банков	(8 681)	(6 207)
Прочее	(2 581)	
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	(360)	(5 559)
Компенсация сотрудникам занятий спортом	-	(246)
Госпошлина, судебные издержки	-	(182)
Отчисления на социальное страхование	-	(102)
Списание материально-производственных запасов	-	(1)
Итого прочие расходы	(125 039)	(144 238)

Затраты по проектам (объектам строительства), дальнейшая реализация которых не планируется - это расходы, понесенные Обществом в рамках создания объектов в городе Владимире, дальнейшая реализация которых остановлена в связи с получением от Администрации города документов, подтверждающих обнаружение открывшегося очага радиоактивного загрязнения в зоне планируемой застройки. Решением главы города Владимира введен запрет на проектирование и строительство на земельных участках, расположенных в зоне влияния радиоактивного загрязнения, до их полной реабилитации силами Администрации города.

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже:

		2023 г.	2022 г.
Убыток до налогообложения	[1]	2 149 190	(302 078)
Ставка налога на прибыль, %	[2]	20%	20%
Сумма условного дохода по налогу на прибыль	[3] = [1] * [2]	429 838	(60 416)
Постоянный налоговый расход (доход):	[4]	(429 838)	228 390
Расходы прошлых лет		1 763	208
Прочие расходы, не принимаемые в налоговом учете		18 205	18
Прочие доходы, не принимаемые в бухгалтерском учете (Признание дохода в налоговом учете от безвозмездного пользования земельными участками)		15 988	18 367
Списание ОНО по причине списания основных средств в бухгалтерском учете менее 100 тыс. руб. (ФСБУ 6/2020), не принимаемые в налоговом учете		-	(26)
Изменение непризнанных отложенных налоговых активов		(465 794)	209 823
Расход/(доход) по налогу на прибыль	[5] = [3]+ [4]	-	167 974

Информация об отложенном налоге на прибыль:

Баланс временных разниц	Сальдо на начало года	Изменения текущего периода	Сальдо на конец периода
Резерв на оплату по предстоящим отпускам	18 300	21 293	39 593
Резерв под обесценение финансовых вложений	2 543 871	(2 485 112)	58 759
Резерв по сомнительным долгам	172 675	10 055	182 730
Резерв по недвижимому имуществу	426	(426)	-
Материалы	933	(456)	477
Расчеты по аренде	321	25	346
Кредиторская задолженность	499	122	621
Проценты по долгосрочным кредитам	1 700	31 147	32 847
Налоговый убыток	3 066 536	94 748	3 161 284
Налоговый убыток от реализации амортизируемого имущества	7 915	(368)	7 547

Итого временные разницы	5 813 176	(2 328 972)	3 484 204
Применимая ставка налога	20%	20%	20%
Отложенный налоговый актив	1 162 635	(465 794)	696 841
Непризнанный отложенный налоговый актив	(1 162 635)	465 794	(696 841)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	-	-	-

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами в основном относятся операции по финансовой помощи, размещение денежных средств и оплата услуг за ведение бухгалтерского и налогового сопровождения.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 11/2008 «Информация о связанных сторонах» (далее – «ПБУ 11/2008») были выделены следующие связанные стороны:

№	Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество				
1	Материнская компания	Единственный участник Общества	100%	-
Дочернее хозяйственное общество				
2	Дочерняя компания	Контролируется Обществом	-	100%
Ключевой управленческий персонал				
3	Ключевой управленческий персонал		-	-
Другие связанные стороны				
4	Компании, входящие в группу основного хозяйственного общества	-	-	-

Российская Федерация напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Общество совершает с данными предприятиями операции по оказанию услуг по агентской деятельности и размещению денежных средств. Данные операции с предприятиями под общим контролем государства составляют незначительную часть операций Общества.

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным операциям:

Признак связанности и вид задолженности	2023 г.	2022 г.	2021 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках	885 133	405 276	720 559	Ежемесячно	Безналичная
Другие связанные стороны	885 133	405 276	720 559		
Финансовые вложения (взнос в уставный капитал)	6 456 349	3 971 181	4 011 413	Единовременно	Безналичная
Дочернее хозяйственное общество	6 456 349	3 971 181	4 011 413		
Дебиторская задолженность, в том числе:	6 623	6 060	40 595		
Авансы выданные	6 623	625	593	Ежемесячно	Безналичная
Основное хозяйственное общество	352	374	400		
Другие связанные стороны	6 271	251	193		
Покупатели и заказчики	-	4 898	24 072	Ежемесячно	Безналичная
Другие связанные стороны	-	4 898	24 072		
Прочая	-	537	15 930	Ежемесячно	Безналичная
Основное хозяйственное общество	-	177	177		
Другие связанные стороны	-	360	15 753		

Кредиторская задолженность	1 801	4 316	2 935	Ежемесячно	Безналичная
Основное хозяйственное общество	1 801	3 905	2 031		
Другие связанные стороны	-	411	904		
Арендные обязательства	2 077	3 417	-	Ежемесячно	Безналичная
Основное хозяйственное общество	2 077	3 417	-		
Задолженность по кредиту, в т.ч. по процентам начисленным	701 588	105 708	-	По условиям договора	Безналичная
Другие связанные стороны	701 588	105 708	-		
Земельные участки в безвозмездном пользовании	802 525	814 230	1 615 656	По условиям договора	Безналичная
Основное хозяйственное общество	802 525	814 230	1 615 656		

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество имеет денежные средства, находящиеся на счетах кредитной организации, являющейся связанной стороной, в размере 885 133 тысяч рублей (31 декабря 2022 года: 405 276 тысяч рублей, 31 декабря 2021 года: 720 559 тысяч рублей).

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2023 г.	2022 г.
Приобретение товаров, работ, услуг	(2 471)	(46 684)
Основное хозяйственное общество	(1 699)	(35 327)
Другие связанные стороны	(772)	(11 357)
Проценты МНО, ОРС	25 648	53 532
Другие связанные стороны	25 648	53 532
Продажа товаров, работ, услуг	29 967	46 920
Другие связанные стороны	29 967	46 920
Аренда имущества у связанных сторон	(261)	(14 488)
Основное хозяйственное общество	(261)	(13 151)
Другие связанные стороны	-	(1 339)
Взнос в капитал дочернего общества	-	(55 000)
Дочернее хозяйственное общество	-	(55 000)
Проценты по кредитам, полученным от связанных сторон	32 847	1 700
Другие связанные стороны	32 847	1 700
Прочие операции	(8 681)	(6 207)
Другие связанные стороны	(8 681)	(6 207)
Доходы / (расходы) от восстановления / (создания) резерва	2 485 168	(95 232)
Основное хозяйственное общество	2 485 168	(95 232)

Также у Общества в безвозмездном пользовании имеются земельные участки, полученные от материнской компании. Данные земельные участки учитываются на внебалансовых счетах, их стоимость на 31.12.2023 года составила 802 525 тысяч рублей (на 31.12.2022 года - 814 230 тысяч рублей).

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2023 г.	2022 г.
Поступление денежных средств от связанных сторон (текущие операции)	25 164	107 017
- основное хозяйственное общество	-	13
- другие связанные стороны	25 164	107 005
Направление денежных средств связанным сторонам (текущие операции)	(33 891)	(52 412)
- основное хозяйственное общество	(12 881)	(36 468)
- другие связанные стороны	(21 010)	(15 944)
Поступление денежных средств от связанных сторон (финансовые операции)	1 330 733	104 008
- основное хозяйственное общество	766 000	-

- другие связанные стороны	564 733	104 008
Направление денежных средств связанным сторонам (инвестиционные операции)	-	(55 000)
- дочерние хозяйственные общества	-	(55 000)

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов Общество не выдавало обеспечений третьим лицам по обязательствам связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов Общество не получило обеспечений в форме залога имущества связанных сторон перед Обществом.

В течение 2023 и 2022 годов Общество начислило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2023 г.	2022 г.
Краткосрочные вознаграждения:	60 362	57 773
оплата труда	38 711	39 324
отчисления с оплаты труда	7 505	7 201
резерв по годовой премии	6 840	5 700
резерв по отпускам	2 886	2 276
ежегодный оплачиваемый отпуск	2 852	2 053
страховые взносы с резерва по годовой премии	1 047	820
страховые взносы с резерва по отпускам	521	399

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Макроэкономика

Внешние условия развития российской экономики в 2023 году определялись сохраняющимся санкционным давлением и ухудшением конъюнктуры мировых товарных рынков (сводный индекс сырьевых цен Всемирного Банка за год снизился на 24%). По предварительной оценке Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в 2023 году сократился до 50,2 млрд долларов США (238,0 млрд долларов США в 2022 году), что связано как со снижением экспорта товаров (-29% в стоимостном выражении), так и с восстановлением товарного импорта (+10%). В этих условиях в 2023 году наблюдалось ослабление курса рубля (по данным Банка России, на 20% по отношению к доллару США за год, при этом в отдельные периоды курс превышал отметку в 100 рублей за доллар США).

Несмотря на сдерживающие внешние условия, экономика России уже в III квартале 2023 года вышла на докризисный уровень. В 2023 году, по оценке Росстата, ВВП вырос на 3,6% к 2022 году. Поддержку экономике в этот период оказали оптовая торговля (+10,9% в годовом выражении), строительство (+7,9%), обрабатывающие производства (+7,5%). Уровень безработицы в 2023 году снизился до 3,2% от рабочей силы (3,9% в 2022 году). Ситуация на рынке труда способствовала росту заработных плат: в номинальном выражении за январь – ноябрь 2023 года они выросли на 13,8% в годовом сопоставлении, в реальном – на 7,6%, что в свою очередь позитивно отразилось на динамике реальных располагаемых доходов населения в целом (+5,4% к 2022 году). На фоне роста доходов населения восстанавливался и потребительский спрос: по итогам 2023 года суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на 6,0% к 2022 году.

В условиях восстановления спроса и ослабления рубля инфляция в годовом выражении увеличивалась с мая 2023 года, а с июля находилась выше цели Банка России в 4%. По итогам 2023 года инфляция составила 7,4%. В целях ограничения рисков для ценовой стабильности в 2023 году Банк России 5 раз повысил ключевую ставку в общей сложности на 8,5 п.п. (с 7,5 до 16%). На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность ОФЗ со сроком до погашения 5 лет с начала 2023 года выросла на 2,5 п.п. до 11,8% на 29.12.2023. В свою очередь рост ключевой ставки и долгосрочных процентных ставок в экономике привели к увеличению ставок на ипотечном рынке со второй половины 2023 года.

Рынок жилья и строительства

В 2023 году, по данным Росстата, введено 110,4 млн кв. м жилья (+7,5% к уровню 2022 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 51,8 млн кв. м, увеличившись на 13,7% по сравнению с 2022 годом. Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2,6% до 58,7 млн кв. м.

По данным Банка России, на 01.01.2024 в 81 регионе России застройщиками заключено 9,4 тысяч кредитных договоров (+35% к 01.01.2023) на сумму 16,5 трлн рублей (+37%), из них застройщики использовали 6,1 трлн рублей (+29%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 953,1 тысяч (+36%). По состоянию на 01.01.2024 по завершённым в 78 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 1,4 млн таких счетов (+81%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 114% до 6,9 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 01.01.2024 составили 5,8 трлн рублей (+39% к 01.01.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 6,4% на 01.01.2024 с 4,3% на 01.01.2023, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. При этом уровень покрытия задолженности средствами участников долевого строительства вырос до 94% на 01.01.2024 с 87% на 01.01.2023. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования.

Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация Обществом положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2023 году основные изменения связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России, принятыми рядом зарубежных стран. Эти события могут существенно повлиять на деятельность российских субъектов в различных отраслях экономики.

Изменением геополитической ситуации предусматриваются изменения в сфере налогового законодательства. В частности, основные изменения в налоговом законодательстве коснулись внедрения единого порядка налоговых платежей, изменений в отношении контролируемых иностранных компаний, порядок применения налоговых льгот, вопросов амнистии капитала, налогообложения интеллектуальной собственности, инвестирования и других аспектов налогообложения.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды. Тем не менее, начиная с 2022 года, Общество находится в режиме налогового мониторинга, в отношении участников которого не проводятся

выездные налоговые проверки в соответствии с пунктом 5.1. статьи 89 Налогового кодекса Российской Федерации.

По мнению Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 года соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов не был создан Обществом ввиду несущественности его размера.

Обеспечения полученные

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе полученных обеспечений Общество имеет имущество, полученное в залог. Данные о полученных Обществом обеспечениях, отраженных на забалансовом счете, представлены ниже:

Виды полученных обеспечений	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Залог прочий, в том числе:	295 557	332 567	86 374
Банковская гарантия	215 938	246 193	-
Закладные физических лиц	79 619	86 374	86 374
Полученные обеспечения, всего	295 557	332 567	86 374

Обеспечения полученные в виде банковских гарантий представляют собой обеспечения исполнения договоров подрядами, привлекаемыми для выполнения работ по строительству и проектированию инвестиционных объектов.

Кроме условных обязательств в виде залога на внебалансе учитываются денежные средства на счетах эскроу, предназначенные для передачи Обществу при условии завершения строительства объектов и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. На 31 декабря 2023 года сумма денежных средств на счетах эскроу составляет 350 443 тысячи рублей. На 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года данные денежные средства отсутствовали.

Полученное обеспечение в виде залога недвижимости представляет собой право на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных.

21. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет обеспечивать непрерывность деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов его ликвидировать или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

В случае необходимости материнская компания сможет предоставить Обществу необходимые средства, чтобы позволить ему продолжать свою деятельность в соответствии с его нуждами как в области управления ликвидностью, так и в области управления капиталом.

22. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

23. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Механизм управления рисками

Руководство Общества осуществляет управление рисками в рамках интегрированной системы управления рисками основного хозяйственного общества и во взаимодействии с основным хозяйственным обществом с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Управление рисками осуществляется Обществом по каждому риску в отдельности.

Информация о рисках, которым деятельность Общества подвержена в большей степени, приводится ниже.

1. Финансовые риски

В обществе выделяются финансовые риски, в том числе рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности.

1.1. Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. В качестве рыночного риска выделяются следующие риски: процентный и валютный.

Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных факторов риска. Влияние рыночного риска не является значительным.

- ***Процентный риск***

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 года объем процентно-чувствительных активов и обязательств Общества незначителен. Изменение процентных ставок не оказывает существенное влияние на прибыль и капитал Общества.

- ***Валютный риск***

Валютный риск – это риск того, что стоимость финансового инструмента будет колебаться вследствие изменений валютных курсов.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество оказывает услуги только в российских рублях (валютный риск исключен).

1.2. Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Обществом.

- Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	2023	доля	2022	Доля	2021	доля
Долгосрочные финансовые вложения	6 456 503	85%	3 971 363	89%	4 011 413	84%
Дебиторская задолженность	273 733	3%	88 136	2%	63 551	1%
Краткосрочные финансовые вложения	17	0%	21	0%	224	0%
Денежные средства и их эквиваленты	885 133	12%	405 276	9%	720 559	15%
Итого:	7 615 386	100%	4 464 796	100%	4 795 747	100%

Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2023 года объем финансовых вложений составляет 79% от валюты баланса Общества (на 31 декабря 2022 года – 86%, на 31 декабря 2021 года – 80%).

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 годов финансовые вложения более чем на 99% представлены стоимостью долей дочернего хозяйственного общества.

Резерв под обесценение финансовых вложений в дочернее хозяйственное общество по состоянию на 31 декабря 2023 года восстановлен в полном размере (на 31 декабря 2022 года составлял – 2 485 168 тысяч рублей или 53,5%, на 31 декабря 2021 года составлял – 2 389 936 тысяч рублей или 47,8%).

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2023 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку объем дебиторской задолженности незначителен (3,3% валюты баланса Общества).

На 31 декабря 2023 года перед Обществом задолженность самого крупного дебитора составляет 128 279 тысяч рублей или 47% всей дебиторской задолженности.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется Обществом в соответствии с политикой Общества. Денежные средства, не инвестированные в депозиты, находятся на расчетных счетах только утвержденных финансовых организаций с высоким кредитным рейтингом.

1.3. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющуюся на отчетную дату кредиторскую задолженность.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования различного вида финансовых вложений и использования заемных средств. Общество стремится поддерживать достаточный объем высоколиквидных активов для удовлетворения всех своих обязательств.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами Общества. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Ниже приведен расчет коэффициента абсолютной ликвидности:

	на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.
Денежные средства	885 133	405 276
Краткосрочные финансовые вложения	17	21
Текущие обязательства	41 139	33 983
Коэффициент абсолютной ликвидности ((Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения)/Текущие обязательства)*	22	12

Так как коэффициент абсолютной ликвидности выше порогового значения, установленного российскими нормативными актами (0,2), то риск является несущественным.

Ниже представлена обобщенная информация о недисконтированных потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах, значительно отличающихся от представленных.

Год, закончившийся 31 декабря 2023 г.	По требованию	Менее 1 месяца	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-3 лет	Более 3 лет	Итого
Кредиторская задолженность	26 662	7 168	114	7 175	20	-	41 139
Оценочные обязательства	-	-	-	39 593	-	-	39 593
Заемные средства	-	-	-	-	-	847 365	847 365
Итого:	26 662	7 168	114	46 768	20	847 365	928 097

Год, закончившийся 31 декабря 2022 г.	По требованию	Менее 1 месяца	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-3 лет	Более 3 лет	Итого
Кредиторская задолженность	23 866	3 601	2 437	805	2 626	648	33 983
Прочие обязательства	-	-	-	18 300	-	-	18 300
Заемные средства	-	-	-	-	-	134 438	134 438
Итого:	23 866	3 601	2 437	19 105	2 626	135 086	186 721

2. Нефинансовые риски

В Обществе выделяются нефинансовые риски, в том числе операционный риск, санкционный риск, риски устойчивого развития.

2.1. Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения прямых и непрямых потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Общества, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

В целях выявления и оценки операционных рисков осуществляется:

- самооценка рисков и контролей;
- сбор и обработка данных о событиях операционного риска;
- риск-ориентированное управление бизнес-процессами;
- внедрение мер контроля, соразмерных с уровнем операционного риска;
- поддержание и развитие риск-культуры;
- комплекс мер по обеспечению непрерывности и восстановлению деятельности.

2.2. Риски устойчивого развития

Общество входит в одну группу лиц, образуемую материнской компанией (далее – Группа), управление рисками устойчивого развития осуществляется путем их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2023-2024 годы риски устойчивого развития были включены в группу прочих рисков, как потенциально значимые риски.

Риски устойчивого развития включают следующие риски и их возможное негативное воздействие на Группу:

- Физические климатические риски – риски, связанные с природными явлениями, возникающие вследствие изменения климата;
- Переходные климатические риски – риски, связанные с переходом к низкоуглеродной экономике, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования различных стран, направленными на предотвращение климатических изменений;
- Социальные риски – риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба из-за недостатков социального управления как самой организации, так и влиянием ее деятельности на заинтересованные стороны: клиентов, поставщиков, органы власти, местные сообщества и т.п.;
- Риски корпоративного управления – риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба вследствие нарушения нормативных требований, кодекса корпоративного управления, несоблюдения корпоративной этики, несвоевременного раскрытия информации и т.п. в части корпоративного управления.

Управление рисками устойчивого развития осуществляется на уровне Группы, а именно:

Управление климатическими и экологическими рисками осуществляется с учетом Информационного письма Банка России об учете климатических рисков (№ ИН-015-53/1) и Информационного письма Банка России об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка (№ ИН-015-38/64) путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков, а также в рамках общей системы риск-менеджмента при принятии решений о финансировании проектов.

Управление социальными рисками осуществляется путем:

- обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучения и прочие элементы;
- поддержания комфортных и безопасных условий труда;
- соблюдения кодекса корпоративной этики сотрудниками;
- обеспечения равного доступа к продуктам и услугам Группы для клиентов и партнеров;
- поддержки граждан по вопросам ипотечного рынка и финансовой грамотности.

Управление рисками корпоративного управления осуществляется путем:

- выстраивания многоуровневой системы корпоративного управления, соответствующей лучшим практикам, а также нормативным актам Банка России;
- формирования независимых служб Управления рисками и Внутреннего аудита, обеспечивающих эффективность контроля уровня принимаемых рисков;

- внедрения и соблюдения политики противодействия коррупции и мошенничеству;
- прозрачного и своевременного раскрытия информации о результатах деятельности Группы.

Генеральный директор
ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 01B0D6670027B075854EE6DF7CE2E6B6C0
Владелец: **ЧЕРНОБАЕВ ВАЛЕНТИН ЮРЬЕВИЧ**
Действителен: с 20.06.2023 до 20.09.2024

(подпись)

В.Ю. Чернобаев

Представитель
по доверенности
№ 09-2/13 от 11.07.2022 г.

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 5E523DA70001000559B6
Владелец: **Дильмухаметов Ринат Фаилевич**
Действителен: с 08.08.2023 до 08.08.2024

(подпись)

Р.Ф. Дильмухаметов

15 марта 2024 года