

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	628	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	31 512	-	460 853	-	(31 512)	-	-	-	-	-	460 853	-
	5521	за 2022г.	24 878	-	6 634	-	-	-	-	-	-	-	31 512	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	460 853	-	-	-	-	-	-	-	460 853	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	24 878	-	6 634	-	-	-	-	-	-	-	31 512	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	4 802	-	2 408	-	(4 136)	-	-	-	-	-	3 074	-
	5530	за 2022г.	2 212	-	4 422	-	(1 832)	-	-	-	-	-	4 802	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	4 361	-	11	-	(3 956)	-	-	-	-	-	416	-
	5532	за 2022г.	2 031	-	4 161	-	(1 831)	-	-	-	-	-	4 361	-
Прочая	5513	за 2023г.	441	-	2 385	-	(180)	-	-	-	-	-	2 646	-
	5533	за 2022г.	181	-	261	-	(1)	-	-	-	-	-	441	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	36 314	-	463 261	-	(35 648)	-	-	X	-	-	463 927	-
	5520	за 2022г.	27 090	-	11 056	-	(1 832)	-	-	X	-	-	36 314	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	453 013	71 708	64 364	(38 490)	-	-	-	-	550 595
	5571	за 2022г.	-	454 962	13 113	(18 062)	-	-	-	-	453 013
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	453 013	37 244	64 364	(38 490)	-	-	-	-	516 131
	5573	за 2022г.	-	454 962	16 113	(18 062)	-	-	-	-	453 013
прочая	5554	за 2023г.	-	34 464	-	-	-	-	-	-	34 464
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	514 529	331	13 859	(528 335)	-	-	-	-	383
	5580	за 2022г.	843 309	462 825	117 560	(909 165)	-	-	-	-	514 529
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	4 435	-	-	(4 383)	-	-	-	-	52
	5581	за 2022г.	7 592	3 692	-	(6 849)	-	-	-	-	4 435
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	331	-	-	-	-	-	-	331
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	360	-	-	(360)	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	293	67	4	(3)	-	-	-	-	360
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	424 199	772	32 894	(457 865)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	509 680	-	13 859	(523 539)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	411 225	458 241	84 661	(444 447)	-	-	-	-	509 680
прочая	5566	за 2023г.	53	-	-	(53)	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	53	-	-	-	-	-	-	53
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	967 542	72 039	78 223	(566 825)	-	X	-	-	550 978
	5570	за 2022г.	843 309	917 787	130 673	(927 227)	-	X	-	-	967 542

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	895	1 298
Отчисления на социальные нужды	5630	162	223
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	846 797	1 151
Итого по элементам	5660	847 854	2 672
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	847 854	2 672

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

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	33	151	(131)	-	53

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Агаронов Заур Борисович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

9. Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «САМСОН» за 2023 г.

1. Общая информация

Полное фирменное наименование юридического лица - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САМСОН».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО «Специализированный застройщик «САМСОН».

Юридический и почтовый адрес: 188677, Ленинградская Область, м.р-н Всеволожский, с.п. Бугровское, п Бугры, б-р Воронцовский, дом 11, корпус 1, помещ./ком./р.м. 988Н/1/1

Общество зарегистрировано 12.01.2021 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области: ОГРН 1214700000240.

Общество состоит на налоговом учете по месту нахождения на территории РФ в Инспекции Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703180604/470301001.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств, не являлось участником совместной деятельности.

Среднесписочная численность работников Общества составила 0 человек на 31 декабря 2023.

2. Внешние факторы, оказывающие влияние на деятельность Общества

Международный кризис рынков государственного долга, вызванный государственной задолженностью, волатильность фондового и валютного рынка, текущая ситуация с введением санкций и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базу.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам, в том числе отмечается сравнительно высокая инфляция и высокие процентные ставки.

Российское законодательство в области строительства и девелопмента не определены с достаточной степенью детализации, в том числе возможны изменения и пересмотр существующих методик и норм, которые могут повлиять на представление информации в предыдущих периодах. Руководство Общества на базе собственного профессионального суждения выработало трактовку вопросов, не в достаточной мере освещенных в российском законодательстве. Однако руководство не в состоянии предсказать, как будет меняться законодательство в области строительства и девелопмента. Соответственно, трактовки, использованные для подготовки данной бухгалтерской отчетности, могут в будущем потребовать уточнения.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям. Перспективы экономического развития Российской Федерации в основном зависят от эффективности экономических, финансовых и валютных мер, предпринимаемых Правительством, а также от развития налоговой, правовой, нормативной и политической систем.

Руководство не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать влияние на финансовое положение Общества в будущем. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества.

3. Структура управления Общества

- Высший орган управления – Общее собрание Участников;
- Коллегиальный орган управления – Совет директоров Общества;
- Единоличный исполнительный орган – на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации функции единоличного исполнительного органа переданы ООО «УК Финансово-строительная корпорация Северо-Запад» ИНН/КПП 7813645150/781301001 начиная с 04.03.2021 года.

В состав Совета директоров Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. входят:

- Крутиков Кирилл Викторович
- Агаронов Заур Борисович

- Трубников Дмитрий Александрович

Сведения о Бенефициарных владельцах:

Фамилия, имя, отчество (при наличии последнего)	Дата рождения	Гражданство
Воронин Владимир Александрович	27.12.1975	РФ
Крутиков Кирилл Викторович	27.07.1966	РФ

4. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Основа составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, определенных:

- Федеральным законом РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г.;
- Приказ Минфина РФ от 22.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета;
- Учетной политикой Общества;
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»;
- Другими нормативными актами, утвержденными в установленном порядке.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Критерием существенности, выбранным Обществом является сумма свыше 10% величины активов.

Показатель существенности ошибки определен Обществом исходя из величины и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности- величина ошибки составляет 20 процентов от значения соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Состав бухгалтерской отчетности определен Федеральным Законом РФ №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Представленная бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, подготовки отчетности используется программное обеспечение - 1С: Предприятие.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

1. Основные средства

Учет основных средств (далее - "ОС") и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на его приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 № 07-01-09/68312)

1.2. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

1.3. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- инвестиционная недвижимость.

1.4. Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

1.5. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп.а п.13 ФСБУ 6/2020)

1.6. Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

(Основание: п.17 ФСБУ 26/2020)

1.7. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

(Основание: п.26 ФСБУ 26/2020)

1.8. Затраты на текущий и капитальный ремонт основных средств включаются в расходы по мере производства ремонта в полной сумме в том отчетном периоде, когда они имели место. Резерв расходов на ремонт в Обществе не создается.

(Основание: п. 16 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»)

1.9. Затраты по строительству объектов долевого строительства, а также связанных с ними объектов, у застройщиков учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

(Основание: приказ Минфина России от 31.10.2000 №94н; п. 3.12 «Положение по бухгалтерскому учету Долгосрочных инвестиций», утвержденное письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160)

1.10. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

(Основание: п.49 ФСБУ 6/2020)

На дату единовременной корректировки признается накопленное обесценение, рассчитанное по правилам МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Накопленная амортизация рассчитывается по правилам ФСБУ 6/2020 исходя из ранее признанной первоначальной стоимости (без ее пересчета), ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования.

(Основание: п.7.1 ПБУ 1/2008)

2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

2.1. Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

(Основание: п. 25 ПБУ 14/2007)

2.2. При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА организацией;
- срок действия прав организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание. Под моральным (коммерческим) устареванием понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает организацию отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;
- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);
- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов организации.

(Основание: п. п. 26, 27 ПБУ 14/2007)

3. Запасы

3.1. Материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

3.1.1. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

3.1.2. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008)

3.1.3. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

3.2. Незавершенное строительство

3.2.1 До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете 08 "Строительство инвестиционных объектов» формируют незавершенное строительство. В бухгалтерском учете ведется отдельный учет затрат по строительству каждого объекта в отдельности. В случае, когда затраты относятся к нескольким объектам строительства такие расходы распределяются пропорционально общей площади строящихся объектов, указанных в Разрешении на строительство (Основание: пункт 3.1.2 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30 декабря 1993 г. № 160).

На основании полученных организацией Разрешений на строительство объекта(ов) разрабатывается справка-расчет с целью определения пропорции для отнесения затрат по строящимся объектам.

3.2.2. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» отражаются затраты (по их видам), связанные с обеспечением деятельности Застройщика. В связи с осуществлением Застройщиком исключительно деятельности, связанной с привлечением денежных средств участником долевого строительства и строительством объектов долевого строительства в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 (редакция №28 от 25.12.18), затраты, учитываемые на счете 26, ежемесячно списываются в дебет счета 08.33 капитальных вложений в строительство в соответствии с пп. 20 п.3 ст.18 вышеупомянутого Закона.

4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

5. Резерв по сомнительным долгам

5.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.
(Основание: п.п.6,35,50 ПБУ 4/99)

5.2. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц по любым основаниям.
(Основание: п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

6. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

6.1. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.
(Основание: п. 4 ПБУ 15/2008)

6.2. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.
(Основание: абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008)

6.3. Учет процентов по займам (кредитам), полученным в рамках целевого финансирования для возведения объектов долевого строительства (включая приобретение земельных участков), ведется на счете 08 (Проценты по займам и кредитам на приобретение земельных участков и строительство объектов). В случае отнесения процентов на приобретение инвестиционных активов (в т.ч. земельных участков) при наличии единого участка для строительства нескольких объектов (с последующим межеванием участков под каждую очередь строительства) они распределяются согласно справке-расчету в доле, относящейся к конкретному объекту строительства на основании справочной информации (справки). По факту получения официальных документов о межевании участков размер начисленных процентов подлежит уточнению.

6.4. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 6 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 10 000 000 руб.
(Основание: п. 7 ПБУ 15/2008)

7. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 в редакции Приказа Минфина РФ от 20.11.2018 № 236н.

7.1. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета (по соответствующим видам учета временных разниц и постоянных разниц). При этом постоянные и временные разницы отражаются в учете обособленно в аналитическом учете. В аналитическом учете Общество учитывает временные разницы дифференцировано по тем видам активов и обязательств, в которых возникла временная разница.
(Основание: абз.2 п.3 ПБУ 18/02)

7.2. Величина текущего налога на прибыль осуществляется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.
(Основание: абз.3 п.3 ПБУ 18/02)

8. Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

8.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на промежуточные отчетные даты и на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар_і - средний дневной заработок і-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922);

Дн_і - количество календарных дней отпуска, на которые і-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз_і - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам і-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

9. Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций от 30.12.1993г. №160, утвержденным письмом Минфина России от 24.10.2008 N 116н, Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

9.1. Доходами заказчика-застройщика признается экономия средств на финансирование капитального строительства, определяемой по окончании строительства.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) для целей налогообложения прибыли рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, многофункциональный жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату подписания последнего по времени передаточного акта или иного документа о передаче отдельного объекта участнику долевого строительства данного объекта недвижимости. Убыток, полученный Застройщиком при превышении затрат над суммой средств целевого финансирования, уменьшает налогооблагаемую базу при исчислении налога на прибыль, полученная экономия включается в базу доходов и является вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги (п.17 ст.270 НК РФ).

Прочими доходами являются проценты, полученные организацией от размещения свободных денежных средств на банковских депозитах (п.7 ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

9.2. Расходами по деятельности заказчика-застройщика являются расходы, связанные с управлением организацией и обеспечением ее жизнедеятельности. Их учет осуществляется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей затрат с последующим списанием в состав капитальных вложений в объекты долевого строительства.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99, п. 10 ПБУ 2/2008, пп.14 п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 (редакция №28 от 25.12.18)).

9.3. Налог на имущество юридических лиц и авансовые платежи по нему отражаются в составе расходов на обычные виды деятельности по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» в корреспонденции с кредитом счета 68.

(Основание: п. 5 ПБУ 10/99, инструкция по применению плана счетов, п. 3 письма Минфина РФ от 19.03.2008 № 03-05-05-01/16).

9.4. Суммы страховых премий, уплаченные в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

(Основание: п. п. 3, 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации", Рекомендация БМЦ Р-13/2011 КпР "Договор страхования у страхователя")

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

(Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99, п. п. 38, 41 ФСБУ 6/2020)

9.5. Расходы, понесенные организацией в текущем периоде, но связанные с получением доходов в следующих отчетных периодах, учитываются как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся, равномерно.

(Основание: пункт 9, 19 ПБУ 10/99).

10. Учет объектов, законченных строительством

При принятии к учету объектов (объектов недвижимости), законченных строительством, и предназначенных для дальнейшей продажи по договорам купли-продажи используется сч.43 «Готовая продукция». Указанные активы приходятся исходя из фактических затрат на строительство 1 кв. м и площади по данным технической инвентаризации на дату присвоения номера гос. регистрации права собственности конкретного помещения.

Основание: Письмо МФ РФ от 18.05.06 № 07-05-03/02

5. Изменения в учетной политике на 2023 год

Существенные изменения в Учетную политику на 2023 год не вносились.

В связи с возникновением новых фактов хозяйственной деятельности, которые возникают впервые Учетная политика Общества может быть соответственно дополнена.

6. Нематериальные активы и Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Наличие и движение нематериальных активов, суммы начисленной амортизации отражены в Пояснении 1 «Нематериальные активы и расходы на НИОКР» к бухгалтерскому балансу.

Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов на 31 декабря 2023 года отсутствуют.

Общество не осуществляло сделок по продаже нематериальных активов в отчетном периоде.

В отчетном периоде Общество не осуществляло научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы. В 2023 году указанные работы также не производились.

7. Основные средства

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Объекты основных средств принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение (сооружение).

В отчетном периоде Общество не приобретало основные средства.

Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. отсутствуют.

Общество в 2023 году не осуществляло сделки по продаже основных средств.

Лизинговые операции в отчетном периоде не проводились, договоры лизинга не заключались.

8. Финансовые вложения

Финансовые вложения на конец отчетного периода составляют 70 303 тыс. руб., в том числе долгосрочные финансовые вложения - 34 4643 тыс. руб., краткосрочные финансовые вложения – 35 839 тыс. руб

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Пояснении 3 «Финансовые вложения» к бухгалтерскому балансу.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентов приведена в таблице ниже:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование статьи	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
1	Средства на расчетных счетах	18 061	436
2	Итого денежные средства	18 061	436
3	Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до 3 месяцев)	-	11 900
4	ИТОГО	18 061	12 336

В составе денежных потоков от текущей деятельности по статье «Поступления» (строка 4110) отчета о движении денежных средств отражены поступления от покупателей в сумме 579 782 тыс.руб.

В составе денежных потоков от текущей деятельности по статье «Платежи» (строка 4120) отчета о движении денежных средств отражены платежи поставщикам и подрядчикам:
за 2023 год – 11 353 тыс. руб.
за 2022 год – 26 105 тыс. руб.

В составе денежных потоков от инвестиционной деятельности по статье «Платежи» (строка 4220) отчета о движении денежных средств отражены платежи, связанные с предоставлением займов:
на 31.12.2023г.- 35 839 тыс.руб.
на 31.12.2022г.- 0 тыс. руб.

Суммы налога на доходы с физических лиц, которые Общество как налоговый агент удержало из доходов работников и перечислило в бюджет, отражены в отчете о движении денежных средств по строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников».

10. Отложенные налоговые активы/обязательства

В соответствии с применяемым организацией ПБУ 18/02, исходя из различий бухгалтерского и налогового учета у компании имеются временные разницы по начисленным процентам, включаемым в стоимость инвестиционного актива, разных правил создания резерва предстоящих отпусков.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерской отчетности свернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Отложенные налоговые активы на 31.12.2023 года составляют -7 490 тыс.ру.

11. Материально-производственные запасы (МПЗ)

Информация о наличии и движении запасов, в том числе резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов представлена в Пояснении 4 «Запасы» к бухгалтерскому балансу.

В 2022 - 2023 гг. материально-производственные запасы в залог не передавались.

12.Расчеты с дебиторами и кредиторами

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности Общества в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество ежегодно осуществляет сверку расчетов с контрагентами в рамках проведения ежегодной инвентаризации активов и обязательств Общества перед составлением годовой отчетности, в течение года проводятся выборочные сверки расчетов с контрагентами.

Резерв по сомнительной задолженности на отчетную дату не создавался.

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность по состоянию на отчетную дату отсутствует.

12.1 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 463 927 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность 460 853 тыс. руб., краткосрочная задолженность – 3 074 тыс. руб.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлена в Пояснении 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» к бухгалтерскому балансу.

12.2 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 34 847 тыс. руб., в том числе долгосрочная задолженность – 34 464 тыс. руб., краткосрочная задолженность – 383 тыс. руб. Информация о кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлена в Пояснении 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» к бухгалтерскому балансу.

В 2023 году сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, требующие одобрения в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом Общества были связаны с реализацией земельного участка.

13. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 года в соответствии с учредительными документами Общества уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Участниками Общества являются юридическое и физическое лица:

Наименование юридического лица	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления
Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация Застройщиков» (ООО «ФСКЗ»), ОГРН 1187746448735, ИНН 77008332091, адрес: 101000, город Москва, ул. Мясницкая, д.13, стр. 1.	76 % долей номинальной стоимостью 7,6 тыс. руб.
Крутиков Кирилл Викторович, ИНН 780527194440 г. Санкт-Петербург	24 % долей номинальной стоимостью 2,4 тыс. руб.

Сумма чистых активов на конец отчетного периода составила 8 750 тыс. руб.

14. Кредиты и займы

Информация о наличии и изменении величины обязательств по кредитам и займам представлена в таблице:

Кредиторы/займодавцы	Кредит/займ	Валюта	Период погашения	тыс. руб.	
				31 декабря 2023г.	31 декабря 2022 г.
ФСК ЛИДЕР ООО	займ	рубли	2025	516 131	516 131
ПИТЕРФИНАНС ООО	займ	рубли	2023	0	445 667
СЗ 2-Й МУРИНСКИЙ ООО	займ	Рубли	2023	0	64 013
ИТОГО				516 131	1 025 811

Общая сумма процентов, начисленных по всем предоставленным займам Обществу за отчетный период составила 77 351 тыс. руб. (за 2022 год: 86 745 тыс. руб.).

15. Выручка от реализации и себестоимость.

Наименование показателя	Тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
Реализация земельного участка	976 256	-
Прочие услуги	50 659	-
Себестоимость продаж	846 453	-
Управленческие расходы	1 401	-
Прибыль от продаж	179 061	-

16. Прочие доходы и прочие расходы

В составе процентов к получению, отражаемых по строке 2320 Отчета о финансовых результатах отражены проценты за размещение свободных денежных средств в сумме 4 066 тыс. руб. и проценты по займам выданным в сумме 515 тыс. руб. Итого проценты к получению – 3 551 тыс. руб.

Проценты к уплате по полученным займам за 2023 год составили 77 351 руб.

17. Прибыль (убыток)

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период Обществом получена прибыль в сумме 7 974 тыс. руб. (за 2022 год: прибыль 766 тыс. руб.).

18. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». В связи с вступлением в силу новой редакции ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (Приказ Минфина РФ от 20.11.2018 года № 236н), Обществом, начиная с отчетности за 2021 год, учет расчетов по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

По результатам деятельности за 2023 год в налоговом учете сформирована налогооблагаемая прибыль в сумме 48 390 тыс. руб. (за 2022 год: 0 тыс. руб.). Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2023 год – 9 678 руб. (за 2022 год: 0 тыс. руб.).

19. Решения по распределению прибыли, покрытию убытков

Решение участниками Общества о распределении прибыли по результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год не принималось.

20. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

21. Учет государственной помощи

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

22. События после отчетной даты

События после отчетной даты 31 декабря 2023 г., которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, отсутствуют.

23. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, подлежащих исправлению в отчетном периоде, не выявлено.

24. Информация по прекращаемой деятельности

На период составления бухгалтерской отчетности прекращения деятельности не планируется. Общество в краткосрочной перспективе (12 месяцев после подписания отчетности) обеспечит непрерывность деятельности.

25. Информация о связанных сторонах

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	ИНН	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Вид операций	Стоимостные показатели на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Условия расчетов
1	Общество с ограниченной ответственностью «ФСК Лидер Северо-Запад»	7802847404	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Кредиторская задолженность по договору аренды	52	до 31.03.2024
2	Общество с ограниченной ответственностью «ФСК Лидер»	7704569861	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Займы полученные	436 950	до 30.09.2025
				Проценты начисленные, по займам полученным	79 181	до 30.09.2025
3	Общество с ограниченной ответственностью «ПитерФинанс»	4706046950	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит общество	Займ выданный	35 839	до 31.12.2024
				Проценты начисленные, по займу выданному	515	до 31.12.2024

Генеральный директор ООО «УК ФСК СЗ» -
управляющей организации
ООО «Специализированный застройщик «САМСОН»
15 марта 2024г.

З.Б. Агаронов