

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	101	-	-	(6)	-	-	-	101	(6)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2023г.	-	-	101	-	-	(6)	-	-	-	101	(6)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	-	-
Всего					
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	
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.	-	101	-	(101)
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	51	-	(51)
	5191	за 2022г.	-	-	-	-
Товарный знак "Мотивы"	5182	за 2023г.	-	51	-	(51)
	5192	за 2022г.	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Оганян Эдуард Норикович  
 (расшифровка подписи)

25 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.	-	934	-	(934)	-
	5250	за 2022г.	-	7 541	-	(7 541)	-
в том числе:							
Концепт-макет ЖК "Мотивы"	5241	за 2023г.	-	110	-	(110)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Компьютер IRU Game 510B6GMA, Intel Core i7 12700F черный(1871389) (инв. №Н-МЦ\00175)	5242	за 2023г.	-	139	-	(139)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет ЖК Мотивы (685 000,00 руб)	5243	за 2023г.	-	685	-	(685)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система для видеоконференций	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	134	-	(134)	-
Модульное здание "Офис продаж "Мотивы"	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	6 762	-	(6 762)	-
Архитектурный макет ЖК Мотивы	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	645	-	(645)	-

## 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:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель Оганян Эдуард Норикович  
(расшифровка подписи)

25 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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Оганян Эдуард Норикович  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода											
			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	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				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5510	за 2023г.	146 865	-	3 319 523	-	(2 611 951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	854 436	
	5530	за 2022г.	-	-	340 544	-	(193 679)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146 865	
	5511	за 2023г.	9 792	-	11 399	-	(20 646)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	545	
	5531	за 2022г.	-	-	52 608	-	(42 815)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 793	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	135 537	-	3 308 124	-	(2 589 770)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	853 891	
	5532	за 2022г.	-	-	286 401	-	(150 864)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135 537	
	5513	за 2023г.	1 535	-	-	-	(1 535)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5533	за 2022г.	-	-	1 535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 535
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	146 865	-	3 319 523	-	(2 611 951)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	854 436	
	5520	за 2022г.	-	-	340 544	-	(193 679)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	146 865	

## 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				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	429 673	4 510 426	-	(106 884)	-	-	-	-	4 833 215
	5571	за 2022г.	-	429 673	-	-	-	-	-	-	429 673
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	388 873	4 246 343	-	(106 884)	-	-	-	-	4 528 332
	5572	за 2022г.	-	388 873	-	-	-	-	-	-	388 873
займы	5553	за 2023г.	35 000	33 800	-	-	-	-	-	-	68 800
	5573	за 2022г.	-	35 000	-	-	-	-	-	-	35 000
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредитам и займам	5555	за 2023г.	5 800	230 283	-	-	-	-	X	X	236 083
	5575	за 2022г.	-	5 800	-	-	-	-	X	X	5 800
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	5 505	3 863 504	-	(3 778 367)	-	-	-	-	90 642
	5580	за 2022г.	-	248 501	-	(242 996)	-	-	-	-	5 505
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	5 505	3 844 416	-	(3 761 772)	-	-	-	-	88 149
	5581	за 2022г.	-	248 501	-	(242 996)	-	-	-	-	5 505
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	17 763	-	(16 595)	-	-	-	-	1 168
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	1 325	-	-	-	-	-	-	1 325
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	435 178	8 373 930	-	(3 885 251)	-	X	X	-	4 923 857
	5570	за 2022г.	-	678 174	-	(242 996)	-	X	X	-	435 178

## 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 Олег Эдуард Норикович  
 (подпись) (расшифровка подписи)



25 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	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

25 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	242	1 823	(948)	-	1 117



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Оганян Эдуард Норикович**  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 948 421	89 112	-
в том числе:				
остатки по счетам эскроу	5801	2 948 421	89 112	-
Выданные - всего	5810	87 764	142 543	-
в том числе:				
ипотека прав аренды земельного участка	5811	87 764	142 543	-

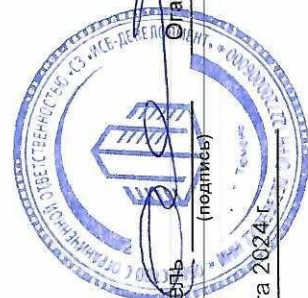


Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Оганя Эдуард Норикович \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 25 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель Олег Эдуард Норикович  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик «ИСБ-Девелопмент»**

625007, Тюменская область, город Тюмень, ул. Мельникайте, д.125Б  
этаж 2, офис 2. ИНН: 7203536230 ОГРН 1227200006000

**ПОЯСНЕНИЯ**

**к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год  
Общества с Ограниченной Ответственностью «СЗ «ИСБ-Девелопмент»**

**1. Основные сведения об организации.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ИСБ-Девелопмент» (далее-Общество) обладает правоспособностью юридического лица.

Юридический адрес: 625007, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д.125Б, офис 2.

Дата государственной регистрации: «07» апреля 2022г.

ОГРН: 1227200006000

ИНН: 7203536230

Уставный капитал Общества составляет 306 122,43 руб.

Единоличным исполнительным органом является генеральный директор Оганян Эдуард Норикович.

Основной вид деятельности Общества: 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

За 2022 год аудит проводился аудиторской компанией ООО «УРАЛЬСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «БУХУЧЕТАУДИТСЕРВИС» (ИНН 7447142329). За 2023 год договор на оказание аудиторских услуг заключен с аудиторской компанией ООО «УРАЛЬСКАЯ КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «БУХУЧЕТАУДИТСЕРВИС» (ИНН 7447142329).

**2. Основные принципы формирования бухгалтерской отчетности.**

Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформированы исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в соответствии с Законом Российской Федерации от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также другими действующими документами нормативного регулирования бухгалтерского учета и действующего законодательства без каких-либо отступлений от общих правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества на 2023 год сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года №106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжить свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения обществом принятой учетной политики в своей практической деятельности;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество самостоятельно определяет детализацию показателей по статьям форм годовой бухгалтерской отчетности. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерской отчетности за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Способы ведения бухгалтерского учета (положения учетной политики), существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями Отчетности, без знания которых невозможна достоверная оценка финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и (или) движения денежных средств, раскрыты ниже.

### **3. Основные элементы учетной политики Общества.**

#### *1. Основные средства*

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020 года №204н.

Затраты на приобретение, создание активов, характеризующихся одновременно признаками признания их объектами основных средств, но имеющих стоимость равную или менее 100 000 рублей за единицу (без учета НДС), признаются расходами текущего периода.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Основные средства проверяются на обесценение. Изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и положениями Учетной политики для целей бухгалтерского учета.

Начисление амортизации производится линейным способом, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

Срок полезного использования объекта основных средств определяются исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.

Начисление амортизации по объектам основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

## 2. Капитальные вложения

Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020 года №204н.

## 3. Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

Учет формирования себестоимости объекта строительства ведется на счете 08.03 «Затраты на создание объектов строительства» в разрезе проектов и отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы». Расходы на указанном счете капитализируются до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию. Расходы, относящиеся к нескольким проектам по строительству жилых домов, распределяются пропорционально общей площади объектов строительства.

## 4. Расчеты по налогу на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного по строке 180 листа 02 налоговой декларации по налогу на прибыль.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

#### 5. Учет оценочных обязательств.

Общество формирует резерв по оплате предстоящих отпусков в бухгалтерском учете. Начисление резерва производится ежемесячно. Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок: - обязательство определяется на последнее число каждого месяца; - сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных сотрудниками организации дней отпуска на конец месяца (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

#### 6. Учет затрат

Объектом аналитического учета по формированию себестоимости являются объекты строительства, в стоимость которого включаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, при ожидании получения в будущем дохода.

К прямым расходам, связанным с созданием объектов строительства относятся:

-стоимость строительно-монтажных работ объектов строительства, в том числе благоустройство территории, стоимость работ по монтажу оборудования, стоимость материалов и оборудования, как требующих монтажа, так и не требующих монтажа, прочие капитальные затраты;

-стоимость проектной документации, затраты на выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) объектов, затраты на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы и иные расходы, связанные с выполнением технологических этапов, предшествующих непосредственному выполнению работ;

-плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

-затраты на строительство, реконструкцию в границах земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к данным сетям, если это предусмотрено соответствующей разрешительной документацией и возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

-платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности по договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором, с учетом требований статьи 18.1. закона 214-ФЗ. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 закона 214-ФЗ;

-затраты по подготовку документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 закона 214-ФЗ, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

-приобретение прав на земельные участки (в т.ч. аренда (субаренда) земельных участков), а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

-расходы по уплате процентов по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости с учетом требований статьи 18.1 закона 214-ФЗ.

Учет вышеуказанных расходов ведется на счете 08.03 «Затраты на создание объектов строительства» в разрезе проектов и отражается в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы». Расходы на указанном счете капитализируются до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию. Расходы, относящиеся к нескольким проектам по строительству жилых домов, распределяются пропорционально общей площади объектов строительства.

Расходы по содержанию службы заказчика-застройщика (заработная плата и налоги, выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом РФ, аренда и содержание офиса в целях обеспечения деятельности застройщика, организации рабочих мест, услуги связи, МПЗ, расходы технического надзора и т.п.) учитываются на счете 26 «Расходы по содержанию заказчика застройщика» и распределяются ежемесячно пропорционально общей площади объектов строительства на счет 20.01.1 «Расходы в целях обеспечения деятельности застройщика распределенные».

7. ООО «СЗ «ИСБ-Девелопмент» применяет счета эскроу для расчетов с дольщиками. Способ ведения учета по договору участия в долевом строительстве с применением счетов эскроу определен учетной политикой, а именно:

- Бухгалтерская запись (Дт 62 Кт 86) отражается в бухгалтерском учете в целях получения аналитических данных зарегистрированных договоров долевого участия в части ожидаемых поступлений средств дольщиков. В том случае, если на момент составления бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря не произошло раскрытия эскроу счетов или их частичное раскрытие, то данные показатели отражаются свернуто.

Денежные средства участников долевого строительства, поступающие на счета эскроу, не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива. Информацию о них застройщик отражает на забалансовом счете 008 «Средства дольщиков на счетах эскроу». Аналитический учет по данному счету организован по каждому объекту строительства в разрезе дольщиков и договоров долевого строительства в размере внесенных денежных средств на счета эскроу.

8. Финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется по объекту строительства по окончании строительства на дату подписания документов (актов) о передаче объектов долевого строительства в виде разницы между ценой договора участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство объектов долевого строительства, которые определяются по окончании строительства.

### **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

В 2023 году Обществом не производились корректировки, приводящие к существенному<sup>1</sup> изменению показателей бухгалтерской отчетности прошлых лет.

Существенных ошибок, связанных с неправильным отражением (неотражением) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) в бухгалтерской отчетности Общества, в 2023 году не выявлено.

#### **3.1. Раскрытие показателей отчета о финансовых результатах:**

Выручка за 2023 год отсутствует. Прочие доходы составили 9499 тыс.руб., в том числе: 3071,9 тыс. руб. доходы от реализации материалов, 3760,2 тыс. руб. доходы от сдачи в субаренда земельного участка, 2666,7 тыс. руб. доходы от платы за установление сервитута.

Расходы, связанные с реализацией, управленческие и коммерческие расходы за 2023 год отсутствуют. Проценты к уплате составили 3372 тыс. руб.

Прочие расходы составили 43433 тыс. руб., в том числе: плата за пользования лимитом кредита 30 707,1 тыс.руб., расходы на услуги банка 1438,8 тыс.руб., расходы по сдаче земельного участка в субаренду 5768,9 тыс. руб., расходы по страхованию строительно-монтажных рисков 1352,9 тыс.руб., расходы, связанные с реализацией материалов 3071,9 тыс. руб., нотариальные расходы 212,9 тыс.руб., расходы по уплате государственной пошлины 250,2 тыс. руб.

Чистый убыток за 2023 год составил 29915 тыс. рублей.

Убыток обусловлен тем, что началось возведение застройщиком многоквартирных домов с 2022 года, они не введены в эксплуатацию.

Финансовый результат застройщика от деятельности будет определен как разница между средствами, полученными от участников долевого строительства и средствами, потраченными на возведение объекта по окончании строительства.

#### **3.2. Раскрытие показателей бухгалтерского баланса:**

##### **3.2.1. Основные средства**

В бухгалтерской отчетности основные средства отражены по текущей балансовой стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Информация о наличии и движении основных средств в разрезе групп представлена в таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» учтено имущество (земельные участки), полученные в субаренду по договорам субаренды. Информация об арендованном имуществе представлена в таблице 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

---

<sup>1</sup> В соответствии с положениями Учетной политики в целях детализации статей бухгалтерской (финансовой) отчетности показатель признается существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи.

По состоянию на 31.12.2023 года Обществом проведена проверка на наличие признаков обесценения основных средств. Признаки обесценения в ходе проверки не выявлены, основные средства, подлежащие обесценению на отчетную дату (на 31.12.2023 года), отсутствуют.

### 3.2.2. Запасы

Обществом осуществляется деятельность Застройщика по следующим проектам в стадии строительства, расходы по которым капитализируются на счете 08.03 «Затраты на создание объектов строительства»:

Наименование проекта	Сумма затрат на 31.12.2023, тыс. руб.
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-1	628 693,6
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная, 1 очередь, ГП-3	977 134,2
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-4	796 043,8
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-5	286 286,8
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 2 очередь, ГП-6	63 020,9
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 2 очередь, ГП-7	24 868,1
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 2 очередь, ГП-8	44 360,6
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 2 очередь, ГП-9	23 615,8
Котельная 1,2 очереди	166 086,8
Котельная 3 очередь	2 636,3
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога. Наружные сети	325 926,9
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога. Общие затраты	50 634,0
<b>Итого</b>	<b>3 389 308</b>

Информация о затратах в незавершенном строительстве отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы».

В декабре 2023 года введен в объект строительства в эксплуатацию (разрешение №72-17-162-2023 от 11.12.2023) Жилой дом ГП-2, стоимостью строительства 218 997 тыс. руб. На 31.12.2023 г. заключенные договоры долевого участия на данный объект недвижимости отсутствуют.

Информация о наличии и движении запасов в разрезе групп представлена в таблице 4.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Признаки обесценения запасов на отчетную дату не выявлены, поэтому резерв под обесценение запасов Обществом на отчетную дату (на 31.12.2023 года) не создавался.

### 3.2.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность в Обществе отсутствует. Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности представлена в разделе 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В бухгалтерском учете Общества отсутствует сомнительная задолженность, в отношении которой должен в соответствии с законодательством создаваться резерв по сомнительным долгам.

3.2.4. По итогам 2023 года отложенный налоговый актив составляет 12 189 тыс.руб. и сформирован от полученного налогового убытка и разниц оценочного резерва по отпускам. Отложенные налоговые обязательства составляют 214 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

3.2.5. По строке 1260 «Прочие оборотные активы» в сумме 194 397 тыс. руб. отражены в том числе расходы по субаренде земельных участков по предстоящим в будущем проектам в сумме 189 820 тыс. руб., расходы на приобретение программного обеспечения в сумме 343,1 тыс.руб., расходы по страхованию 4233,9 тыс.руб.

3.2.6. По строке 1350 «Добавочный капитал» в сумме 6 000 тыс.руб. отражен вклад в имущество Общества, полученный в целях увеличения стоимости чистых активов от участника.

3.2.7. По строке 1410 «Заемные средства» отражены полученные кредиты и займы, в том числе по проектному финансированию от АО "БАНК ДОМ.РФ" и инфраструктурному займу от АО «ТОДЭП».

3.2.8. В составе оценочных обязательств Общества в сумме 1 117 тыс.руб. отражены обязательства по оплате отпусков.

Определение величины оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31.12.2023 года осуществлено исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда по каждому работнику и обязательных отчислений страховых взносов.

Информация об оценочных обязательствах представлена в разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 3.3. Информация о забалансовых активах:

По состоянию на 31.12.2023г. по проектам на счета эскроу поступило:

Наименование проекта	Сумма поступлений на 31.12.2023, тыс. руб.
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-1	1 032 344,82
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-3	1 115 080
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-4	725 909,8
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 1 очередь, ГП-5	2 325,0
Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога, 2 очередь, ГП-8	72 760,8
<b>Итого</b>	<b>2 948 420,6</b>

## 4. Информация о связанных сторонах

Юридическое или физическое лицо	Связи, доля владения	Операции в 2023 году
<i>Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% уставного капитала Общества</i>		
Ельпин С.А. (конечный бенефициар)	49%	Договор аренды № 02/22 от 02.08.2022 – начисленная арендная плата 1 187,6 тыс. руб. Договор займа № 11/05 от 11.05.2022г. - сумма займа 20 000 тыс. руб., начисленные проценты 1685,4 тыс. руб. Договор займа № 24/10 от 24.10.2022г. - сумма займа 48 800 тыс. руб., начисленные проценты 2 109,9 тыс. руб.
ООО «Тюменьстройпроект»	51%	Договор субаренды ЗУ(1/1) к дог.субаренды от 23.05.2022 №20/580-22/2 от 19.01.2023 – арендная плата 7 804,2 тыс. руб. Договор субаренды ЗУ(3/3) к дог. субаренды от 23.11.2022 №20/580-22/3 от 29.03.2023 - арендная плата 237 000 тыс. руб. Договор аренды ТС без экипажа №01/02-23 от 01.02.2023г. 935,0 тыс.руб.

<i>Юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% уставного капитала</i>		
Указанные лица отсутствуют	-	-
<i>Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>		
ООО "Специализированный Застройщик "ИСБ-Заураль"	доля участия Оганяна Э.Н. в уставном капитале Общества 50%, генеральный директор Общества Оганян Э.Н.	Отсутствуют
ООО "Специализированный Застройщик "Термо-Девелопмент"	доля участия Ельпина С.А. в уставном капитале Общества 50%, генеральный директор Общества Ельпин С.А.	Отсутствуют
ООО Группа компаний "Комфорт Девелопмент"	доля участия Ельпина С.А. в уставном капитале Общества 100%, генеральный директор Общества Ельпин С.А.	Отсутствуют
ООО "Специализированный Застройщик "Свои-Девелопмент"	доля участия Ельпина С.А. в уставном капитале Общества 50%, генеральный директор Общества Ельпин С.А.	Отсутствуют
ООО «Специализированный Застройщик «ИСБ-недвижимость»	Генеральный директор Общества Оганян Э.Н.	Договор на выполнение функций технического заказчика № 11/22 от 11.04.2022 – 10 687,0 тыс.руб.
		Договор на выполнение функций технического заказчика №04/10-К от 04.10.2023 – 2 553,87 тыс. руб.
		Агентский договор (реклама) №01/12-2023 от 01.12.2023 – 363 тыс.руб.
		Договор об оказании услуг № 1 от 01.11.2022г. (сопровождение сделок) – 969,2 тыс.руб.
		Договор оказания услуг от 01.10.2022г. (доступ к сайту) – 600 тыс.руб.

**Сведения о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, за 2023 год:**

тыс.руб.

Должность	Начислено	Налоги с ФОТ
Генеральный директор	2 272,9	667,8
Заместитель генерального директора по строительству	2 332,7	684,6
Коммерческий директор	2 257,4	664,1

**5. События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, которые имели бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Влияние внешнеполитической ситуации на деятельность Общества

Внешнеполитическая ситуация, международные санкции против РФ и российских компаний, а также непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют, высокие темпы инфляции, рост цен на ключевые строительные материалы, и как следствие, рост себестоимости строительства, возможно, потребуют дополнительных инвестиций. Однако указанные обстоятельства не оказывают существенного негативного влияния на деятельность и финансовое положение Общества.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Несмотря на вышеуказанные обстоятельства, руководство Общества намерено продолжать деятельность в обозримом будущем при имеющихся резервах (возможностей) продолжения деятельности, намерения изыскания таких возможностей.

Влияние коронавирусной инфекции на деятельность Общества.

Новая коронавирусная инфекция (COVID-19) в 2023 году не оказала существенного негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Общество не приостанавливало операционную деятельность на длительный срок, не нарушало условий действующих договоров. Указанные обстоятельства не наложили дополнительных обязательств на Общество.

**6. Информация об условных активах и условных обязательствах.**

В течение 2023 года Общество не принимало участие в судебных разбирательствах, находящихся в судах различных инстанций, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. Судебных разбирательств, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности, способных оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Общества по состоянию на отчетную дату, не имеется.

**7. Государственная помощь.**

Государственную помощь в виде субсидий, субвенций, бюджетных кредитов в 2023 году Общество не получало.

**8. Природоохранные мероприятия в области охраны окружающей среды и экологического мероприятия Обществом в 2023 году не проводились.**

Затраты на энергетические ресурсы в 2023 году отсутствуют.

Генеральный директор



Оганян Эдуард Норикович

25.03.2024