

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

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

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

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель

(подпись)



16 февраля 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.	1 547 257	848 290	(2 348 669)	(46 878)	-
	5250	за 2022г.	1 246 725	1 980 300	(1 645 021)	(34 747)	1 547 257
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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	50	-	50	841
в том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:					
	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	107 276	64 281	31 659
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	317	-	-
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	25	25	-
	5288	-	-	-



*Valentin Chervov*  
(подпись)

Руководитель

16 февраля 2024 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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



*(Handwritten signature)*

Руководитель

(подпись)

16 февраля 2024 г.



4.2. Запасы в залого

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 залого по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  
(подпись)



16 февраля 2024 г.



## 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				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 109 883	-	122 491	2 199 986	-	(32 388)	-	-	-
	5571	за 2022г.	1 893 992	1 281 889	67 227	(1 133 225)	-	-	-	-	2 109 883
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	1 801 889	-	112 799	(1 914 687)	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	1 591 150	1 281 889	62 075	(1 133 225)	-	-	-	-	1 801 889
займы	5553	за 2023г.	307 994	-	9 692	(285 299)	-	(32 388)	-	-	-
	5573	за 2022г.	302 842	-	5 152	-	-	-	-	-	307 994
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	330 632	196 386	-	(216 853)	(18)	32 388	-	-	342 535
	5580	за 2022г.	131 161	259 172	-	(59 701)	-	-	-	-	330 632
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	309 917	182 753	-	(212 371)	-	-	-	-	280 299
	5581	за 2022г.	127 551	239 692	-	(57 326)	-	-	-	-	309 917
авансы полученные	5562	за 2023г.	18	-	-	(70)	(18)	-	-	-	18
	5582	за 2022г.	88	-	-	(160)	-	-	-	-	29 111
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	16 000	13 271	-	(40)	-	-	-	-	16 000
	5583	за 2022г.	733	15 307	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	32 388	-	-	32 388
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	4 697	362	-	(4 322)	-	-	-	-	737
	5586	за 2022г.	2 789	4 173	-	(2 265)	-	-	-	-	4 697
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	2 440 515	196 386	122 491	1 983 133	(18)	X	-	-	342 535
	5570	за 2022г.	2 025 153	1 541 061	67 227	(1 192 926)	-	X	-	-	2 440 515

**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	-	-	-



*(Handwritten signature)*  
 (подпись)

Руководитель

16 февраля 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	880 484	111 673
Расходы на оплату труда	5620	-	562
Отчисления на социальные нужды	5630	-	110
Амортизация	5640	3 883	2 101
Прочие затраты	5650	12 772	2 696
Итого по элементам	5660	897 139	117 142
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(97 570)	(3 276)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	799 569	113 866

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



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

16 февраля 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	369	28 563	(28 102)	-	830
в том числе:						
по вознаграждениям работникам	5701	369	794	(333)	-	830
резервы по жилым домам	5702	-	27 769	(27 769)	-	-



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

16 февраля 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	5 673	1 024 527	771 275
в том числе:				
эскроу-счета	5801	2 608	1 022 513	768 371
имущество, находящееся в залоге по договорам купли-продажи с рассрочкой	5802	3 065	2 014	2 904
Выданные - всего	5810	-	2 198 051	2 236 193
в том числе:	5811	-	-	-

*(подпись)*

Руководитель

16 февраля 2024 г.



9. Государственная помощь

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

*(подпись)*

Руководитель

16 февраля 2024 г.



## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

### 1. Данные об организации

**Наименование организации:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Развитие» (переименовано 16.02.2022 года, прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Развитие»)

**Юридический адрес:** РФ, 630032, Новосибирская область, г. Новосибирск, мкр. Горский, дом 53а, офис 306

**Среднесписочная численность персонала за 2023 год** – 6 человек

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

**Основной целью Общества** является осуществление деятельности в области строительства и реализации объектов недвижимости, направленной на получение прибыли и ее распределение между участниками в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества.

**Основные виды деятельности:** Деятельность застройщика; Операции с недвижимостью; Сдача имущества в аренду.

**Уставной капитал** Общества определен в размере 350 040 950 (Триста пятьдесят миллионов сорок тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 34 копейки и оплачен полностью.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Руководитель – Червова Валентина Ивановна

Главный бухгалтер – Бычкова Ольга Александровна

Вознаграждение управленческого персонала за год – 3 059 тыс. руб.

**Дивиденды не начислялись и не выплачивались.**

### 2. Характер отчетности

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, установленных российским законодательством по бухгалтерскому учету. Единица изменения - тыс. руб.

### 3. Учетная политика

3.1. Действующие положения согласно приказу об учетной политике б/н от 31.12.2022 года:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, активов, обязательств и фактов хозяйственной деятельности с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3 конфигурация Бухгалтерия предприятия.
- Учет доходов и расходов для целей обложения налогом на прибыль производится методом начисления.
- Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 5%.
- Общехозяйственные расходы, в том числе управленческие, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим их включением в капитальные затраты и (или) списанием в конце отчетного периода в качестве расходов по обычным видам деятельности. Распределение осуществляется пропорционально долей по видам деятельности (счет 08.03 и счет 90.01).
- В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, не применяется положения ФСБУ 5/2019. Затраты, понесенные при приобретении указанных запасов, признаются расходами текущего периода.
- Малоценные предметы (стоимостью менее 100 000 руб.) со сроком использования более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо незначительна

для организации с учетом особенностей ее деятельности и структуры активов (то есть не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности). Затраты на приобретение указанных активов признаются в себестоимости оказываемых услуг или в коммерческих, или управленческих расходах в периоде их осуществления (п. 7.4 ПБУ 1/2008);

- Объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых и косвенных затрат.
- Порядок признания коммерческих расходов: коммерческие расходы списываются полностью в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.
- Лимит стоимости для отдельного объекта основных средств (далее по тексту – ОС) установлен в размере 100 000 руб.; критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев определен в размере 20 % от стоимости объекта ОС. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца, начисление амортизации 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.
- По договорам аренды, в которых организация выступает как Арендатор, при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев: а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды; б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды.
- По договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.
- По договорам аренды, в которых организация выступает как Арендодатель, Организация классифицирует объекты учета аренды как операционной аренды, если выполняется любое из следующих условий: а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию; б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются; в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды. По операционной аренде доходы признаются в соответствии с условиями договоров аренды и включаются доходы по обычным видам деятельности.
- Порядок уплаты авансовых платежей по налогу на прибыль:  
Организация исчисляет авансовые платежи по итогам каждого отчетного периода (квартала), исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного периода (квартала).
- Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.
- Организация формирует резервы по сомнительным долгам.

- Организация формирует оценочное обязательство по оплате отпусков согласно ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

### 3.2. Изменения учетной политики

В связи со вступлением в силу с 01.01.2024 года ФСБУ 14/2022 (Приказ Минфина России от 30.05.2022 N 86н) в учетную политику внесены изменения и дополнения:

- объекты стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия к учету;
- амортизация по всем НМА начисляется ежемесячно линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету;
- НМА оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта отражаются без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному (п. 53 ФСБУ 14/2022). При этом последствия пересмотра СПИ и переклассификации объектов бухгалтерского учета отражаются на конец периода, предшествующего отчетному.

## 4. Капитальные вложения и основные средства

Информация представлена в таблице №2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация реализует инвестиционную программу по капитальному строительству многоквартирных жилых домов в рамках Федерального закона №214-ФЗ. Их строительство осуществляется с привлечением проектного финансирования. В 2023 году осуществлялось строительство трёх жилых домов, все жилые дома введены в эксплуатацию без нарушения сроков.

Организация продолжает осуществлять функции застройщика, приступив к реализации масштабного инвестиционного проекта в Ленинском районе города Новосибирска (ул. Забалуева) по строительству трех многоквартирных жилых домов. В рамках этого проекта без проведения торгов Мэрией города Новосибирска в 2024 году в аренду будет предоставлен земельный участок под многоэтажную жилую застройку. *Условия реализации проекта – 1) строительство на выделенном земельном участке жилых помещений площадью не менее 38 484,27 кв. м; 2) передача в собственность граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передачи жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области не менее 965 кв. м или не менее 2,5% от возводимой площади жилых помещений в рамках реализации проекта; 3) внесение денежных средств на завершение строительства трех жилых домов другими застройщиками, которые не исполнили свои обязательства по передаче жилых помещений перед дольщиками, в размере 65 тыс. руб.; 4) срок реализации проектов – пять лет. Капитальные затраты по новым предпроектным проработкам отражены по строке 1260 бухгалтерского баланса.*

## 5. Дебиторская задолженность

Информация представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммарный объем дебиторской задолженности на 31.12.2023 года составляет 53 027 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует. В составе дебиторской задолженности: 1) авансы, выданные поставщикам, подрядчикам – 4 362 тыс. руб.; 2) задолженность покупателей – 37 063 тыс. руб.; 3) задолженность дольщиков по ДДУ по сданным жилым домам – 10 495 тыс. руб., 4) прочая дебиторская задолженность – 927 тыс. руб., 5) задолженность бюджета 180 тыс. руб.

## **6. Запасы**

Информация представлена в таблице №4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **7. Расходы по займам и кредитам**

Информация представлена в таблице № 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с завершением в 2023 году реализации инвестиционной программы привлеченные для этой цели долгосрочные банковские кредиты и заемные средства возвращены досрочно в объеме 2 199 986 тыс. руб. Заемные средства в размере 32 388 тыс. руб. переведены в краткосрочную задолженность в связи с намерением погашения долга в 1 квартале 2024 года. Новая инвестиционная программа на отчетную дату осваивается за счет собственных средств Организации.

## **8. Капитал**

Информация представлена в Отчете об изменении капитала.

## **9. Кредиторская задолженность**

Информация представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммарный объем кредиторской задолженности на 31.12.2023 года составляет 310 147 тыс. руб. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. В составе кредиторской задолженности: 1) задолженность перед поставщиками, подрядчиками – 280 299 тыс. руб.; 2) задолженность по налогам и сборам – 29 111 тыс. руб.; 3) задолженность перед персоналом – 736 тыс. руб.; 4) прочая кредиторская задолженность – 1 тыс. руб.

## **10. Оценочные резервы**

Организация создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности. Произведен анализ дебиторской задолженности на предмет оценки финансового состояния (платежеспособности) должников и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В результате проведенного анализа согласно учетной политике, резервы по сомнительным долгам не формировались.

В отчетном периоде Организация не создавала резерв под обесценение запасов вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

## **11. Состав доходов**

Состав выручки:

Выручка от реализации недвижимости – 1 062 525 тыс. руб.

Выручка от предоставления в аренду имущества – 6 291 тыс. руб.

Прочая выручка – 205 тыс. руб.

Состав прочих доходов:

Финансовый результат от деятельности застройщика – 346 470 тыс. руб.

Поступления от компенсации затрат (ресурсоснабжающие организации) – 3 858 тыс. руб.

Прочие доходы – 2 205 тыс. руб.

## **12. Расходы**

Коммерческие расходы полностью, а управленческие расходы признаны частично (менее 60%) в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи», остальная часть включена в капитальные затраты в связи с осуществлением деятельности Застройщика. Информация представлена в таблице №6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

*Себестоимость продаж:*

Себестоимость реализованной недвижимости – 795 546 тыс. руб.

Себестоимость предоставления в аренду имущества – 4 023 тыс. руб.

*Состав прочих расходов:*

Услуги банка – 175 тыс. руб.

Налог на имущество – 9 618 тыс. руб.

Госпошлина – 7 204 тыс. руб.

Расходы по содержанию имущества – 7 810 тыс. руб.

Расходы по компенсации затрат (ресурсоснабжающие организации) – 3 858 тыс. руб.

Материальная помощь сотрудникам, иные не принимаемые в налоговом учете – 7 766 тыс. руб.

Благотворительная помощь – 6 050 тыс. руб.

Прочие расходы – 3 164 тыс. руб.

## **13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

По правилам ПБУ 8/2010 сформировано оценочное обязательство (величина приведена по строке 1540 баланса) по оплате отпускных работникам. Сумма обязательства представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения обязательства по состоянию на 31.12.2023, и определена исходя из расчетного количества дней заработанных отпусков и средней заработной платы по каждому работнику.

Организацией, помимо этого, создается резерв на доведение объектов недвижимости до состояния, соответствующего установленным требованиям. Создание данного резерва обусловлено спецификой строительной деятельности. Резерв создается в случае необходимости осуществления части работ по доведению объектов недвижимости до состояния, соответствующего установленным требованиям, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Резерв создается на дату определения финансового результата на основании перечня работ по доведению объектов недвижимости до состояния, соответствующего установленным требованиям. По окончании срока, установленного для доведения объектов недвижимости до состояния, соответствующего установленным требованиям, неиспользованный резерв списывается на прочие доходы организации.

## **14. Договоры аренды (ФСБУ25/2018)**

У Организации отсутствуют объекты, которые признаются в учете предметом аренды в качестве права пользования активом и признаются по ним обязательство по аренде

Объекты, переданные в аренду, Организация классифицирует как объекты учета операционной аренды.

## **15. Информация о связанных сторонах**

Виды операций со связанными сторонами:

Организация полностью досрочно погасила задолженность перед ООО УК «Концерн Сибирь» по займам целевого характера, которые были предоставлены в 2018-2020 годах на реализацию инвестиционных проектов по капитальному строительству многоквартирных жилых домов, в объеме 135 000 тыс. рублей. Размер уплаченных процентов составил 11 142 тыс. рублей.

ООО Специализированный застройщик «Сибирь-Развитие»

1) Организация полностью досрочно погасила свою задолженность перед ООО Специализированный застройщик «Сибирь-Развитие» по процентному целевому займу в сумме основного долга – 14 366 тыс. рублей, сумме причитающихся процентов – 7 011 тыс. рублей, расчеты проведены в денежной форме;

2) ООО Специализированный застройщик «Сибирь-Развитие» осуществляло функции технического заказчика для Общества, объем оказанных услуг за отчетный год – 828 тыс. рублей, расчеты производились в денежной форме на 100%, оплачено с учетом погашения задолженности на 01.01.2023 в размере 1 780 тыс. рублей – 2 608 тыс. рублей, дебиторская задолженность на 31.12.2023 отсутствует.

ООО СК «Сибирь-Строй»

1) осуществляло для ООО Специализированный застройщик «Развитие» капитальное строительство многоквартирных жилых домов и выполняло функции генерального подрядчика в рамках договоров генерального подряда: предъявлено СМР и услуг генерального подрядчика в сумме 60 540 тыс. рублей, оплачено – 69 320 тыс. рублей (денежные расчеты 100%), возвращено излишне уплаченных средств – 45 283 тыс. руб., текущая дебиторская задолженность за выполненные СМР на 31.12.2023 года – 44 100 тыс. руб., текущая задолженность на 31.12.2023 года за услуги генерального подрядчика и выполненные СМР отсутствует;

2) компенсировало Обществу затраты по обеспечению строительной площадки коммунальными ресурсами (холодная вода и электроэнергия): предъявлено к компенсации затраты в общей сумме 4 664 тыс. рублей, оплачено – 5 815 тыс. рублей с учетом задолженности на 01.01.2023 года в размере 1 226 тыс. рублей, текущая дебиторская задолженность по компенсации затрат на 31.12.2023 года – 75 тыс. рублей.

**16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности – Отсутствуют.**

**17. События после отчетной даты – Отсутствуют.**

**18. Применение ПБУ 18/02. Налог на прибыль**

Организация применяет ПБУ 18/02 (Приказ Минфина России от 19.11.2002 № 114н). По данным налоговой декларации по налогу на прибыль за 2023 года текущий налога на прибыль составил 103 228 тыс. рублей. Постоянные разницы, обусловленные не принимаемыми в налоговом учете расходами, сложились в размере 7 766 тыс. руб. Временные разницы возникли в результате:

А) формирования оценочного обязательства по оплате отпускных работникам;

Б) признания выручки в налоговом учете по договорам купли-продажи недвижимости по дате подписания договора, а в бухгалтерском учете - по дате их регистрации.

В бухгалтерском учете прибыль до налогообложения в сумме 507 985 тыс. руб., чистая прибыль – 406 667 тыс. руб.



Червова В.И.

«16» февраля 2024 года