ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»
Наименование организации (сокращенное)	ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»
ИНН/КПП	9718003519/775101001
Юридический и почтовый адрес	108814, Москва г, вн.тер. г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII, ком. 24, офис 618/4
Основной вид деятельности по ОКВЭД	41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)
Численность работающих на конец года	на 31.12.2022 – 52 человека на 31.12.2023 – 19 человек
Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	sz-dinasty.ru
Лицензии	Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности
Участники Общества	ООО «Комфорт» - номинальная доля 100%;
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор Илизиров Марк Александрович

1.1. Общество является членом саморегулируемой организации (СРО) по следующим направлениям деятельности:

Вид деятельности	Наименование СРО	Дата внесения в реестр СРО	Регистрационный номер в реестре СРО
Строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства	Ассоциация «Национальное объединение строителей»	23.11.17	СРО-С-106-08122009

У Общества имеются следующие обособленные подразделения по состоянию на 31.12.2023 г.

Тип	Место нахождения
Филиал	нет
Представительство	нет
Обособленное подразделение по ИФНС № 18 г. Москвы (КПП 771845001)	107076, г. Москва, ул. Матросская Тишина, д.23/7, корп.1
Обособленное подразделение по ИФНС № 14 г. Москвы (КПП 771445001)	123007, г. Москва, Хорошевское ш., вл.25

1.2 Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание
- Генеральный директор

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – генеральный директор, гражданин Российской Федерации, который избран на эту должность с 27.01.2021г. сроком на пять лет.

Исполнительный орган подотчетен общему собранию. В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

Ревизионная комиссия в Обществе отсутствует. Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен. Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Исполнительный орган Общества расположен по следующему адресу: 108814, Москва г, вн.тер. г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII, ком. 24, офис 618/4

Сведения об аудиторе Общества

Наименование Аудитора	ОГРН	Сведения о членстве в СРО
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ АУДИТ» Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЛЛ АУДИТ»	1067746791837	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 11606074986

1.3 Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества

Уставный капитал на отчетную дату составляет 1 011 953 тыс. руб. Изменений не было.

1.4 Общие принципы формирования бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность за 2023 г. состоит из следующих форм:
Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023г.;
Отчет о финансовых результатах за 2023 г.;
Отчет об изменениях капитала за 2023 г.,
Отчет о движении денежных средств за 2023 г.,
пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.
Форма предоставления числовых показателей – тысячи рублей.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности являются неизменным от одного отчетного периода к другому.
Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в нетто - оценке, за вычетом регулирующих величин, которые раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах; зачет между статьями активов и пассивов, доходов/расходов не допускался, за исключением разрешенных случаев.

Общество ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ *«О бухгалтерском учете»,* Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующими положениями по бухгалтерскому учету (федеральными стандартами бухгалтерского учета) и учетной политикой.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена по формам, утвержденным приказом Минфина РФ № 66н.

Общество не имеет филиалов, представительств и иных структурных подразделений организации (за исключением обособленных подразделений). Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех обособленных подразделений.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением на долгосрочные и краткосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Для целей составления бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации или величина показателя существенна. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.
Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств.

При учете хозяйственных операций, денежных средств на счетах, средств в расчетах иностранная валюта в 2023 году не применялась.

2. Информация об учетной политике.

Принятая в организации учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой:

2.1. Доходы и расходы, финансовый результат

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации».
К доходам от обычных видов деятельности относится:
- вознаграждение/экономия Заказчика-Застройщика,
- доходы от продажи жилых и нежилых помещений,

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества,
- оказание услуг подрядчикам (возмещение расходов).
Остальные доходы являются прочими доходами.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Расходы организации»*.
Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, понесенные в связи с получением доходов от обычных видов деятельности.
Общехозяйственные расходы, собираемые на счете бухгалтерского учета 26, ежемесячно признаются в составе управленческих расходов в полном объеме.

Формирование конечного финансового результата - бухгалтерской прибыли (убытка) за отчетный год, включая определение прибыли (убытка) от обычных видов деятельности и финансового результата по прочим доходам и расходам, - производится на основании бухгалтерского учета всех фактов хозяйственной жизни и оценки статей бухгалтерского баланса по правилам, принятым федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политикой.

Чистая прибыль отчетного года представляет собой конечный финансовый результат, выявленный за отчетный период, за минусом причитающихся за счет прибыли установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и иных аналогичных обязательных платежей.

2.2. Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).
Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.
Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.
Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится по состоянию на 31 декабря.
В случае выявления признаков обесценения финансовых вложений, таких как:
- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющихся в собственности Общества, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем
Общество проводит проверку (тест).
В случае, если результаты проверки подтверждают устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв создается за счет финансовых результатов Общества.
При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. К краткосрочным финансовым вложениям относятся также долгосрочные выданные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

2.3. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов в Обществе ведется в соответствии ПБУ "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007). Стоимость нематериальных активов определяется в соответствии с фактическими затратами на приобретение.
Срок использования нематериальных активов устанавливается в зависимости от возможностей и задач их создания и применения (от 3 до 10 лет). Способ амортизации линейный.

2.4. Основные средства

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.
Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. руб.
Если стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.
В учете предусмотрено выделение однородных групп объектов ОС:
- «Транспортные средства» - способ оценки - первоначальная стоимость
- «Производственный и хозяйственный инвентарь» - способ оценки - первоначальная стоимость
- «Машины и оборудование (кроме офисного)» – способ оценки - первоначальная стоимость;
- «Офисное оборудование» – способ оценки - первоначальная стоимость;
-«Сооружения» - способ оценки - первоначальная стоимость
- «Другие виды основных средств» - способ оценки - первоначальная стоимость.

Элементы амортизации основных средств:
- способ начисления амортизации – линейный (равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта).
Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
- Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
- Ликвидационная стоимость считается равной нулю, если не ожидается поступлений от выбытия объектов ОС и (или) ожидаемая сумма поступления не является существенной или не может быть определена.
На конец каждого отчетного периода элементы амортизации подлежат пересмотру.

Ежегодно проводится проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений. В случае выявления признаков обесценения актива производится корректировка его балансовой стоимости.

2.5. Запасы

Запасы принимаются к учету в размере фактических затрат.
Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, 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. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости.
Фактическую себестоимость формируют исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат.

Оценка незавершенного производства на отчетную дату производится по фактическим затратам.

Квартиры, право собственности на которые Общество оформляет на себя, принимаются к учету как товары и учитываются на счете 41 «Товары».
Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.
Товары при продаже списываются по фактической себестоимости единицы.
Прочие запасы при выбытии оцениваются по средней себестоимости.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.
Резерв создается в случае превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимости продажи.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

2.6. Отражение операций по долевому строительству.

Расходы на строительство объектов недвижимости в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций № 160 от 30 декабря 1993г. накапливаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Капитальные вложения» в размере фактических затрат в разрезе строящихся объектов до момента ввода объекта в эксплуатацию. До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете "Капитальные вложения", составляют незавершенное строительство и формируют показатель «Незавершенное строительство в том числе объект долевого строительства» группы статей «Основные средства» бухгалтерского баланса. После ввода дома в эксплуатацию объекты строительства формируют показатель «Готовые объекты строительства» группы статей «Основные средства» бухгалтерского баланса.
На дату ввода в эксплуатацию объекта строительства формируется себестоимость по объекту недвижимости в целом исходя из фактических затрат на строительство.

На дату подписания акта приема-передачи объекта строительства в бухгалтерском учете отражается списание себестоимости передаваемого объекта долевого строительства в уменьшение обязательств Общества перед участником по договору долевого участия. Превышение цены договора долевого участия над фактической себестоимостью объекта долевого строительства признается доходом Застройщика. Доход Застройщика, определяемый на дату передачи объекта участнику, корректируется на величину условного дохода, отраженного ранее в бухгалтерском учете.
На дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете отражается дебиторская и кредиторская задолженность в полной сумме (цене) договора.
Обязательства Общества перед участниками долевого строительства, возникающие в ходе выполнения договоров участия в долевом строительстве, для целей составления бухгалтерской отчетности признаются краткосрочными, поскольку срок обращения по ним не превышает продолжительности одного операционного цикла, и отражаются в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств в группе статей «Кредиторская задолженность».

2.7. Порядок создания резерва сомнительных долгов.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечений по долгу (залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и прочее).
С целью создания резерва по сомнительным долгам каждый долг индивидуально оценивается на предмет наличия обстоятельств, позволяющих установить возможность погашения задолженности. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

2.8. Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010)

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков за фактически отработанное время определяется ежегодно, на последний день года, исходя из количества дней неиспользованного отпуска по всем сотрудникам на указанную дату (данные предоставляются кадровой службой).
Резерв при этом рассчитывается как сумма оплаты отпусков работников за фактически отработанное время на дату расчета, и сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, фонд социального страхования на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также взносов по травматизму. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из средней заработной платы, рассчитанной по каждому сотруднику. Резерв по оплате отпусков отражается на счете 96 «Оценочное обязательство». За счет этого резерва осуществляются выплата сотрудникам отпускных за фактически отработанное время, компенсации за неиспользованные ими дни отпуска, а также уплата исчисленных с данных сумм страховых взносов.

При наличии судебных разбирательств, обязательство образуется на сумму предполагаемых денежных выплат по оценке специалиста, представляющего интересы Общества в суде.

2.9. Порядок составления отчета о движении денежных средств

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).
Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.
Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.
В отчете о движении денежных средств платежи по договорам аренды отражаются в разделе «денежных потоков от текущих операций».

2.10. Заемные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету *«Учет расходов по займам и кредитам»* (ПБУ 15/2008).
Начисление процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), производится равномерно (ежемесячно) независимо от условий предоставления займа (кредита). Проценты, начисленные за пользование целевыми кредитами и займами, предоставленными на строительство объектов недвижимости, признаются в себестоимости строительства таких объектов до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Проценты по прочим договорам займа и проценты по целевым кредитам после даты ввода в эксплуатацию объекта строительства признаются в прочих расходах. Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

2.11. Кредиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

2.12. Расчеты по налогу на прибыль

Величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.
В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

2.13. Договоры аренды (лизинга)

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В отношении договоров аренды земельных участков, заключенных с Департаментом городского имущества города Москвы, с видом разрешенного использования «для целей проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка» ФСБУ 25/2018 не применяется, поскольку не выполняются условия пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018.

По договорам аренды в отношении которых принято решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи учитывает в качестве расхода отчетного периода равномерно в течение срока действия договора аренды.

3. Основные показатели деятельности Общества

Раскрытие информации об отдельных показателях Отчета о финансовых результатах

ООО «Монолитное Домостроение», являясь Застройщиком ЖК «Династия» по адресу: г. Москва, Хорошевское ш., вл.25, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого участия в строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
Информация о Застройщике размещена на сайте sz-dinasty.ru.

3.1.Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Показатель	Выручка (без НДС) за 2023 год	Себестоимость (без НДС) за 2023 год	Выручка (без НДС) за 2022 год	Себестоимость (без НДС) за 2022 год
Экономия Заказчика-Застройщика по жилым помещениям	2 617 283	-	(108 804)	-
Экономия Заказчика-Застройщика по нежилым помещениям	53 444	-	2 792	-
Доходы (расходы) от продажи объектов недвижимости	2 252 119	(1 153 388)	440 801	(222 924)
Условный доход Застройщика	-	-	156 938	-

Вознаграждение Застройщика	1 550	-	6 012	-
Доходы (расходы) компенсация электричество, тепловая энергия и прочее	-	-	23 236	-
ИТОГО	**4 924 396**	**(1 153 388)**	**520 976**	**(222 924)**

Справочно:

Информация о стоимости переданных объектов строительства

Наименование показателя	2023 г.	2022г.
Стоимость объектов долевого участия согласно договорам, переданная участникам по актам приема-передачи	13 149 712	239 796
Себестоимость объектов долевого участия, переданная участникам по актам приема-передачи	(10 478 985)	(345 250)

В соответствии с принятой учетной политикой Общества обороты по возмещению затрат на строительство объекта недвижимости участником долевого строительства не отражаются в Отчете о финансовых результатах. На дату подписания акта приема-передачи объекта строительства участнику, в бухгалтерском учете отражается списание себестоимости передаваемого объекта долевого строительства в уменьшение обязательств Общества по договору долевого участия. Превышение цены договора долевого участия над фактической себестоимостью объекта долевого строительства признается доходом Застройщика и отражается в составе доходов от обычных видов деятельности в Отчете о финансовых результатах.

3.2. Расходы от обычных видов деятельности

Расходы от обычных видов деятельности состоят из расходов, формирующих себестоимость продаж и управленческих расходов.

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Себестоимость продаж (себестоимость объектов недвижимости)	(1 153 388)	(222 924)
Управленческие расходы	(518 297)	(498 072)
Итого расходы по обычным видам деятельности	**(1 671 685)**	**(720 996)**

Структура управленческих расходов по элементам.

Статья затрат	**2023**	**2022**
Амортизация	(6 093)	(2 124)
Аренда офиса	(126)	(7 899)
Материальные расходы	(9 847)	(12 991)
Оплата труда	(78 750)	(133 848)
Отчисления в резерв	-	-
Расходы на рекламу	(2 269)	(422)
Аренда земельного участка	(36 383)	(166 694)
Страховые взносы	(17 540)	(24 592)
НДС по строительству Жилого Комплекса	-	(667)
Вознаграждение за оказанные услуги	(91 765)	(71 942)

Отчисления в фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	-	(2 711)
Энергоснабжение	(6 249)	(12 476)
Услуги по содержанию помещений	(50 456)	(28 155)
Право пользование товарным знаком	(16 630)	(7 760)
Страхование гражданской ответственности Застройщика	(188 786)	-
Страхование имущества	(876)	-
ДМС	(2 939)	-
прочее	(9 568)	(25 792)
ИТОГО	**(518 277)**	**(498 072)**

Управленческие расход ежемесячно в полном объеме списываются на счет «Продажи».

Строки 2320, 2330 Отчета о финансовых результатах

3.3. Прочие доходы и расходы

Вид дохода/расхода	**Сумма дохода**		**Сумма расхода**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Проценты к получению/уплате	241 406	11 181	(219 084)	(122 604)

Строки 2340, 2350 Отчета о финансовых результатах

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2023	2022	2023	2022
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	-	(152 389)	-
Оценочные обязательства	5 773	7	-	-
Налог и сборы	-	-	(1 018)	(546)
Комиссия кредитных учреждений	-	-	(1 436)	(1 090)
Реализация основных средств	872	-	(5 031)	-
Прочие расходы/доходы (не принимаемые в налоговом учете)	-	-	(1 684)	(3 949)
Пени, штрафы, неустойки	-	29	(1 094)	(361)
Реализация прочего имущества	528	337	(106)	(67)
Безвозмездная передача (работ, услуг)	-	-	-	(2 850)
Списана дебиторская задолженность	-	-	(3 026)	(8 246)
Приняты к учету излишки материальных ценностей	-	2 383	-	-
Доходы (расходы) в связи с перерасчетом арендных платежей	627	20 491	(994)	-
Прибыль(убыток) прошлых лет	1 686	1 643	(415)	(128)
Сдача основных средств в аренду	-	-	-	-
НДС, списанный за счет собственных средств	-	-	(1 748)	(9 100)
Обесценение основных средств	-	-	(33 928)	-
Прочее	387	584		(2 309)
Возвраты по претензиям	-	-	(1 131)	-

Сторонние Юридические услуги	-	-	(3 100)	
Электроэнергия			(2 012)	
Восстановление памятника			(7 890)	
Безвозмездная передача ОС			(2 184)	
Уборка территории			(4 481)	
Соглашение компенсации потерь			(3 949)	
Снос зданий			(384 973)	
ИТОГО	**9 872**	**25 474**	**(612 589)**	**(28 646)**

Непокрытый убыток за 2022 год составил (256 546) тыс. руб.
Чистая прибыль за 2023 - 2 022 249 тыс. руб.

4. Раскрытие информации об отдельных показателях Бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	86	(76)	-	-	-	-	-	-	-	86	(76)
	5110	за 2022г.	86	(76)	-	-	-	-	-	-	-	86	(76)
в том числе:													

4.2. Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	71 752	(4 164)	12 739	(23 581)	3 470	(6 333)	(33 928)	-	-	26 982	(7 027)
	5210	за 2022г.	50 140	(3 080)	21 612	-	1 169	(2 253)	-	-	-	71 752	(4 164)
в том числе: Транспортные средства	5201	за 2023г.	1 648	(722)	-	(210)	68	(146)	-	-	-	1 438	(800)
	5211	за 2022г.	1 648	(1 559)	-	-	1 128	(291)	-	-	-	1 648	(722)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2023г.	256	(73)	-	-	-	(41)	-	-	-	256	(114)
	5212	за 2022г.	200	(34)	56	-	-	(38)	-	-	-	256	(72)
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	2 238	(979)	576	(808)	808	(885)	-	-	-	2 007	(1 056)
	5213	за 2022г.	1 523	(202)	715	-	-	(779)	-	-	-	2 238	(981)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2023г.	382	(157)	-	-	-	(54)	-	-	-	382	(211)
	5214	за 2022г.	382	(103)	-	-	-	(54)	-	-	-	382	(157)
Сооружения	5205	за 2023г.	46 388	(2 233)	12 163	(6 592)	794	(1 784)	(33 928)	-	-	18 031	(3 223)
	5215	за 2022г.	46 388	(1 182)	-	-	41	(1 091)	-	-	-	46 388	(2 232)
Право пользования активом	5206	за 2023г.	20 840	-	-	(15 971)	1 800	(3 423)	-	-	-	4 869	(1 623)
	5216	за 2022г.	-	-	20 840	-	-	-	-	-	-	20 840	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Элементы амортизации основных средств и их изменения:

Элементы амортизации основных средств раскрыты в разделе 2 «Информация об учетной политике» настоящих пояснений.

На конец отчетного периода Общество выполнило проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объекта основных средств. Объекты основных средств с истекшим сроком полезного использования не выявлены. В связи с отсутствием существенных изменений в условиях эксплуатации основных средств, оснований для внесения корректировок в элементы амортизации не выявлено. По результатам проверки корректировки оценочных значений не производилось.

По состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют объекты основных средств с ненулевой ликвидационной стоимостью, поскольку:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной или не может быть определена;

В отчетном периоде выявлены признаки обесценения по отдельным объектам основных средств. На основании результатов теста выполнена корректировка их балансовой стоимости – начислен резерв под обесценение.

В течение 2023 г. Обществом не приобретались основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

В 2023 г. Общество не получало основные средства в обмен на другое имущество на основании договора мены.

4.3. Вложения во внеоборотные активы

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 объектов	5240	за 2023г.	13 599 674	25 153 378	(38 740 312)	(12 739)	-
	5250	за 2022г.	9 132 513	6 067 890	(1 579 117)	(21 612)	13 599 674
Готовые объекты строительства	5241	за 2023г.	-	11 873 176	(10 478 985)	-	1 394 191
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

4.4. 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	-	3 986 208	3 385 315
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	-	-	-

В отчетном периоде договор аренды земельного участка у Департамента городского имущества г. Москвы закончил свое действие в связи с окончанием срока аренды и стоимость земельного участка снята с забалансового учета.

5. Договоры аренды

Общество арендует объекты недвижимого имущества. Согласно заключенным договорам, арендуемое имущество предназначено для использования под офисы. Арендодателем установлено ограничение в виде запрета использования предмета аренды не по прямому назначению.

Арендованное имущество в отчетном периоде отражено в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». В целом операции, подлежащие отражению в порядке, предусмотренном указанным Стандартом, не являются существенными для понимания бухгалтерской отчетности Общества.

Право пользования активом предмета аренды отражено в группе «Основные средства». Приведенная стоимость будущих арендных платежей определена путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки 13%. В связи с отсутствием привлеченных заемных средств на сопоставимых условиях за ставку дисконтирования принята процентная ставка заимствования ПАО «Сбербанк» по для юридических лиц по соответствующим срокам и суммам, действующая на дату принятия к учету договора.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

В договорах аренды присутствует переменная часть арендных платежей, которая включает в себя расходы на электроэнергию и коммунальные платежи. Переменные расходы учтены в расходах отчетного периода и составили за 2023 год – 26 тыс. руб. за 2022 год - 27 тыс. руб.

Затраты на улучшение предмета аренды в течение отчетного периода аренды не производились.
Пересмотр фактической стоимости обязательства по аренде не производился.

Право собственности на объекты аренды принадлежит арендодателю. Все договора аренды относятся к операционной аренде, не предполагают перехода права собственности к арендатору. Основные средства арендуются для осуществления текущей деятельности, поэтому Обществом принято решение об отражение арендных платежей в разделе «Денежные потоки от текущих операций» отчета о движении денежных средств. Ограничения по договорам аренды земельных участков с Департаментом городского имущества города Москвы в виде разрешенного использования Застройщиком участков только для целей проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом приводит к несоответствию условиям пп.4 п. 5 ФСБУ 25/2018. В отношении договоров аренды земельных участков ФСБУ 25/2018 не применяется

6. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	4 552 772	(4 253 724)	2 992 981	175 900	-	-	152 389	7 369 853	(4 406 113)
	5311	за 2022г.	4 552 772	(4 253 724)	-	-	-	-	-	4 552 772	(4 253 724)
в том числе: Акции	5302	за 2023г.	4 552 772	(4 253 724)	-	-	-	-	152 389	4 552 772	(4 406 113)
	5312	за 2022г.	4 552 772	(4 253 724)	-	-	-	-	-	4 552 772	(4 253 724)
Займы выданные	5303	за 2023г.	-	-	2 992 981	(175 900)	-	-	-	2 817 081	-
	5313	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	48 060	-	11 241 350	11 259 410	-	-	-	30 000	-
	5315	за 2022г.	201 000	-	3 208 360	3 361 300	-	-	-	48 060	-
в том числе: Депозит	5306	за 2023г.	48 060	-	11 241 350	11 259 410	-	-	-	30 000	-

	5316	за 2022г.	201 000	-	3 208 360	3 361 300	-	-	-	48 060	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	4 600 832	(4 253 724)	14 234 331	11 435 310	-	-	152 389	7 399 853	(4 406 113)
	5310	за 2022г.	4 753 772	(4 253 724)	3 208 360	3 361 300	-	-	-	4 600 832	(4 253 724)

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют.
Финансовые вложения залогом не обременены. В отчетном периоде доначислен резерв под обесценение финансовых вложений на основании расчета стоимости акций, выполненного независимым оценщиком.

7. Запасы

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	153 672	-	153 672	2 651 088	(1 155 552)	-	-	X	1 649 207	-	1 649 207
	5420	за 2022г.	308 281	-	308 281	75 007	(229 616)	-	-	X	153 672	-	153 672
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	8	-	8	2 157	(2 164)	-	-	-	1	-	1
	5421	за 2022г.	43	-	43	4 284	(4 318)	-	-	-	8	-	8
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	153 663	-	153 663	2 648 931	(1 153 388)	-	-	-	1 649 206	-	1 649 206
	5423	за 2022г.	308 238	-	308 238	70 723	(225 298)	-	-	-	153 663	-	153 663
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В бухгалтерской отчетности запасы отражены в размере фактических затрат. Фактическое наличие подтверждено данными инвентаризации. Признаки обесценения запасов не выявлены.
Квартиры, принадлежащие Обществу на праве собственности, отраженные по строке «Товары для перепродажи», находятся в залоге у ПАО «Сбербанк Россий» по состоянию на 31.12.23г.

8. Объекты долевого строительства

Общество выполняет функции Застройщика строительства и привлекает денежные средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

В результате перспективного отражения изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении объектов, строительство которых начато до вступления в силу указанного Стандарта, применятся порядок учета и отражения в бухгалтерской отчетности действующий ранее. В целях сопоставимости показателей первоначальный порядок учета объектов строительства применяется до момента передачи объектов участнику долевого строительства, либо до оформления права собственности на Общество.

В январе 2023 г. было получено разрешение на ввод объектов 3 этапа строительства.

Затраты на строительство МКД отражены в бухгалтерском балансе - строка 11502 «Строительство объектов основных средств» - «Готовые объекты строительства».

Структура затрат по строительству объектов отражена в таблице:

Номер по порядку	Наименование и назначение объектов, не завершенных строительством (в т.ч. виды, этапы работ)	Состояние объекта на 31.12.23	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.23г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.22г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.21г.
1	2	3			
1.	Жилой дом № 1	Введены в эксплуатацию	301 358	400 148	495 897
2.	Жилой дом № 2	Введен в эксплуатацию	406 397	551 655	869 505
3.	Жилой дом № 3	Введен в эксплуатацию	686 435	12 266 159	5 802 002
4.	Общие затраты на строительство	Незавершенное строительство	-	188 676	1 806 222

5.	Затраты Застройщика	Незавершенное строительство	-	193 035	158 886
6.	Прочие расходы		-	-	-
	ИТОГО		**1 394 191**	**13 599 674**	**9 132 512**

9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

В январе 2023 г. был введен в эксплуатацию 3 этап строительства Жилого комплекса. В связи с окончанием строительства входящий НДС был распределен пропорционально фактической площади помещений.

10. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская	5510	за 2023г.	3 644 988	-	3 305 567	-	(4 573 239)	-	-	-	-	-	2 377 317	-
	5530	за 2022г.	3 074 637	-	6 074 575	-	(5 513 224)	-	-	-	-	-	3 644 988	-

задолженность - всего														
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	250 172	-	2 256 335	-	(2 366 799)	-	-	-	-	-	139 708	-
	5531	за 2022г.	191 395	-	481 934	-	(423 157)	-	-	-	-	-	250 172	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	165 330	-	1 110	-	(49 854)	-	-	-	-	-	116 586	-
	5532	за 2022г.	194 962	-	310 564	-	(340 195)	-	-	-	-	-	165 330	-
Прочая	5513	за 2023г.	32 995	-	573 624	-	(603 105)	-	-	-	-	-	3 514	-
	5533	за 2022г.	39 762	-	226 166	-	(232 933)	-	-	-	-	-	32 995	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2023г.	2 543 083	-	237 334	-	(908 745)	-	-	-	X	X	1 871 672	-
	5534	за 2022г.	2 148 565	-	4 898 973	-	(4 513 455)	-	-	-	X	X	2 543 083	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	5515	за 2023г.	653 408	-	-	-	(644 736)	-	-	-	X	X	8 672	-
	5535	за 2022г.	499 952	-	156 938	-	(3 482)	-	-	-	X	X	653 408	-
Проценты по договорам займа	5516	за 2023г.	-	-	237 164	-	-	-	-	-	X	X	237 164	-
	5536	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	3 644 988	-	3 305 567	-	(4 573 239)	-	-	X	-	-	2 377 317	-
	5520	за 2022г.	3 074 637	-	6 074 575	-	(5 513 224)	-	-	X	-	-	3 644 988	-

Сомнительная дебиторская задолженность по итогам инвентаризации не выявлена, основания для создания резерва сомнительных долгов отсутствуют.

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	1 863 214	1 863 214	2 534 083	2 534 083	1 441 450	1 441 450
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 863 214	1 863 214	2 534 083	2 534 083	1 441 450	1 441 450
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

11. Кредиторская задолженность

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.	1 082 133	8 302 020	19 438	(1 230 074)		(512 214)			7 661 303
	5571	за 2022г.	3 601 301	20 840	16 189	(2 038 010)		(516 187)			1 082 133
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.		2 972 793		(1 013 721)		(512 214)			1 446 858
	5572	за 2022г.	2 223 174			(1 706 987)		(516 187)			
займы	5553	за 2023г.	392 994	107 800	19 438	(78 000)					442 232
	5573	за 2022г.	376 805		16 189						392 994
прочая	5554	за 2023г.	689 139			(138 353)					550 786
	5574	за 2022г.	1 001 322	20 840		(333 023)					689 139
Расчеты с поставщиками и подрячиками	5555	за 2023г.		5 221 427					X	X	5 221 427
	5575	за 2022г.							X	X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	21 330 473	1 793 353	417	(21 288 965)					1 835 278
	5580	за 2022г.	13 211 103	11 021 469	130 191	(3 548 477)		516 187			21 330 473
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	5 922 251	62 634		(5 754 613)					230 272
	5581	за 2022г.	1 688 284	6 822 913		(2 588 946)					5 922 251
авансы полученные	5562	за 2023г.									
	5582	за 2022г.	1 917			(1 917)					
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 221	667 672	1	(645 157)					26 736
	5583	за 2022г.	6 755	2 767		(5 301)					4 221
кредиты	5564	за 2023г.	516 187	512 214		(516 187)					512 214
	5584	за 2022г.			130 191	(130 191)		516 187			516 187

займы	5565	за 2023г.	-	50 000	416	(50 416)		-	-		-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-		-	-		-	-
прочая	5566	за 2023г.	217	15 854	-	(11 779)		-	-		-	4 292
	5586	за 2022г.	282	-	-	(65)		-	-		-	217
Обязательства по ДДУ	5567	за 2023г.	14 864 966	405 975	-	(14 211 162)		-	-	X	X	1 059 780
	5587	за 2022г.	11 513 865	4 173 158	-	(822 057)		-	-	X	X	14 864 966
Расчеты с покупателями по ДДУ	5568	за 2023г.	18 958	-	-	(18 958)		-	-	X	X	-
	5588	за 2022г.	-	18 958	-	-		-	-	X	X	18 958
Расчеты по оплате труда	5569	за 2023г.	3 673	79 004	-	(80 693)		-	-	X	X	1 984
	5589	за 2022г.	-	3 673	-	-		-	-	X	X	3 673
Итого	5550	за 2023г.	22 412 606	10 095 373	19 855	(22 519 039)		-	X		-	9 496 581
	5570	за 2022г.	16 812 404	11 042 309	146 380	(5 586 487)		-	X		-	22 412 606

Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	178 943	53 568	113 719
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	178 943	53 568	113 719
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

12. Кредиты и займы

В отчетном периоде Общество погасило задолженность по кредиту перед ПАО «Сбербанк России», взятому в 2018 на финансирование затрат по проекту строительства жилого комплекса «Династия».
ПАО «Сбербанк России» 19 мая 2023 предоставило Обществу денежные средства по договору невозобновляемой кредитной линии на цели предоставления займа ООО «Комфорт» (100% доля участия в уставном капитале Общества) для погашения задолженности ООО «Комфорт» перед ПАО «Сбербанк России» в общей сумме не более 3 000 000 тыс. рублей.
Кроме того, Общество имеет обязательства по договорам займа перед коммерческими организациями и физическими лицами, сроки погашения по которым перенесены после даты полного исполнения обязательств по кредиту перед ПАО «Сбербанк России».

В бухгалтерской отчетности задолженность по кредитам и займа квалифицирована как долгосрочная.

Кредиторы (заимодавцы)	Сумма по договорам	Ставка за пользование заемными средствами	Срок возврата
Кредитные организации	3 000 000	ЦБ+3%	По графику, но не позднее 18.05.2026
Коммерческие организации	507 183	6,5% -7,6%	После полного погашения кредитных обязательств перед ПАО «Сбербанк Росси» 18.11.2026
ИТОГО	**3 507 183**		

На отчетную дату задолженность по кредиту составляет 1 959 072 тыс. руб., лимит выбран полностью.
Проценты за пользование кредитными средствами и займами признаются ежемесячно в составе прочих расходов.
В Отчете о финансовых результатах проценты отражены по строке 2330 «Проценты к уплате» в сумме:
2023 г. – 219 084 тыс. руб.
2022 г. – 122 604 тыс. руб.

Сумма дохода от использования средств полученного кредита в качестве долгосрочных финансовых вложений за 2023 год составила – 236 838 тыс. руб.

13. Связанные стороны и операции с ними

Полное наименование (имя) юридического лица - связанной стороны или физического лица - связанной стороны)	**Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной**	**Характер отношений со связанными сторонами**
ООО «КОМФОРТ»	Участник Общества с долей владения более 50%	Юридическое лицо контролирует Общество
ООО «МИР ПРОМЫСЛОВ»	Бенефициар Общества является участником юридического лица	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

АО «Хладокомбинат №7»	Общество является акционером с долей владения более 50%	Юридическое лицо контролируется Обществом
ООО «СЗ Вернадка 12»	Бенефициар Общества контролирует через третьи лица юридическое лицо	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Илизиров Марк Александрович	Руководитель Общества (единоличный исполнительный орган)	Физическое лицо оказывает значительное влияние на Общество
Нисанов Сергей Равашиевич	Руководитель контролирующего юридического лица	Физическое лицо оказывает значительное влияние на Общество
Захаряев Тельман Рашбилович	Конечный бенефициар Советник Генерального директора по экономическим вопросам	Физическое лицо контролирует Общество
Семенов Руслан Юсуфович	Конечный бенефициар Советник генерального директора по строительству	Физическое лицо контролирует Общество
ООО «СЗ 3-й Силикатный»	Бенефициар Общества контролирует через третьи лица юридическое лицо	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «СКАДИ»	Бенефициар Общества контролирует через третьи лица юридическое лицо	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «СЗ Строй Инвест»	Бенефициар Общества контролирует через третьи лица юридическое лицо	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «Капитал Инвест»	Бенефициар Общества контролирует через третьи лица юридическое лицо	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

ООО «Источник»	Бенефициар Общества является участником юридического лица	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «Сезар-Инвест»	Бенефициар Общества является участником юридического лица	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «Каскад Плюс»	Бенефициар Общества является участником юридического лица	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО «Сезар Групп»	Бенефициар Общества является участником юридического лица	Юридическое лицо и Общество контролируется (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

13.1. Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом, либо имеет возможность контролировать его действия.

Ф.И.О.	**Резидентство**	**ИНН, место рождения, дата рождения**	**Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества**
Захаряев Тельман Рашбилович	Россия	771984336725 05.04.1967 п. Красная Слобода Кубинского р-на Азербайджанской Респ.	70%

Семенов Руслан Юсуфович	Россия	770565001540 03.11.1980 г. Дербент, Республики Дагестан	30%

13.2. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами

(тыс. рублей)

Связанная сторона	*Вид операции*	*Данные за 2023г.*			*Данные за 2022г.*		
		Объем операции	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2023г. (+ дебиторская; - кредиторская)*	*Объем операции*	*Условия и сроки завершения расчетов*	*Сальдо расчетов на 31 декабря 2022г.(+ дебиторская; - кредиторская)*
1. С Обществами, которые контролируются (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).							
1.1	-	-	-	-	-	-	-
2. С юридическими и физическими лицами, которые контролируют Общество							
2.1	Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома	-	Оплата денежными средствами	36 850	-	Оплата денежными средствами	36 850
2.2	Займы выданные	2 992 981	Оплата денежными средствами 18.11.26	2 817 081	-	-	-
2.3	Проценты по договору займа	237 164	Ключ. Ставка ЦБ РФ+3,01% оплата одновременно с основным долгом	237 164	-	-	-
3 . С юридическими и (или) физическими лицами, которые контролируются прямо или косвенно теми же лицами, что и Обществом							
3.1.	Право пользования товарным знаком	(16 630)		45 348	-	-	-
3.2.	Займы полученные	(60 000)	Возврат денежными средствами Не ранее 18.11.2026	-	-	-	-
3.3.	Проценты по займам полученным	(1 628)	Не ранее 18.11.2026-	(1 628)	-	-	-

По операциям со связанными сторонами просроченная кредиторская задолженность отсутствует.
Платежи денежными средствами за отчетный период отсутствуют.
Сомнительная или безнадежная дебиторская задолженность не выявлена. Резервы сомнительных долгов на 31.12.22 и 31.12.23 не созданы.
За 2023г. дивиденды не выплачивались.

Финансовые вложения в уставный капитал дочернего Общества

Показатель	2023	2022	2021
Первоначальная стоимость	4 552 773	4 552 773	4 552 773
Резерв под обесценения финансовых вложений	4 406 113	4 253 724	4 253 724
Балансовая оценка	146 660	299 049	299 049

Резерв по обесценению финансовых вложений начислен на основании отчета об определении рыночной стоимости акций.
Финансовые вложения залогом не обременены.

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

Наименование показателя	**Код**	**За 2023г.**	**За 2022г.**
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи всего	**4120**	**-**	**-**
в т.ч. Поставщикам -связанным сторонам	4121	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего:	**4210**	**175 900**	-
В том числе:			
От возврата предоставленных займов	4213	175 900	-
Платежи - всего:	4220	**(2 992 981)**	**-**
В том числе:	4222	-	-
В связи с приобретением акций дочерних компаний			
В связи с предоставлением займов основному Обществу	4223	(2 992 981)	-

Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления всего		**60 000**	**-**
В том числе получение займов отсвязанных сторон	4311	60 000	-
Получение займов от дочерних обществ	4311	-	-
Получение займов от основных Обществ	4311	-	-
Платежи всего		-	**0**
в связи с возвратом кредитов и займов связанным сторонам	4323	(60 000)	0
в связи с возвратом кредитов и займов основному Обществу	4323	-	0

14. Основной управленческий персонал

К основному управленческому аппарату Общества относится генеральный директор, советник генерального директора по строительству, советник генерального директора по экономическим вопросам.

Вознаграждение по основному управленческому персоналу:

Наименование статьи	2023	2022 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемых основному персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат:	19 931	19 359
а) краткосрочные вознаграждения		-
оплата труда	16 552	16 618
отчисления во внебюджетные фонды	3 379	2 741

выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)		-
б) долгосрочные вознаграждения		-

Вознаграждения, планируемые к выплате в 2024 г. по результатам 2023 г. в Обществе не установлены.
В отчетном периоде операции с управленческим персоналом, кроме выплат по трудовому договору, Общество не проводило.

15. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.
Краткосрочные банковские депозиты относятся в соответствии с учетной политикой Общества к финансовым вложениям и показаны в отчет развернуто.
В отчетном периоде операции в валюте не осуществлялись.
Платежи арендодателю по договорам аренды включены в раздел «Денежные потоки от текущих операций» по строке 4121 «Платежи поставщикам за сырье, материалы, работы, услуги» в размере:

2023 год - 19 697 тыс. руб. без НДС

2022 год – 8 443 тыс. руб. без НДС.

К денежным потокам организации не относятся и, соответственно, не отражены следующие хозяйственные операции:
- движение денежных средств внутри организации - снятие наличных денежных средств с расчетного счета в банке;
- перечисление денег с одного банковского счета организации на другой.

В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023 г. по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» и в Отчете о движении денежных средств по строкам 4450 и 4500 отражены денежные средства Общества:

Денежные средства	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
Расчетный счет	84 708	178
Специальные счета для контроля расходования средств Застройщика 214-ФЗ	1 666	36 929
Аккредитивы, в пользу третьих лиц для финансирования затрат, связанных со строительством Жилого комплекса	-	-
ВСЕГО	86 374	37 107

Расшифровка с строке 4119 «прочие поступления» Отчета о движении денежных средств»

Показатель	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Возвраты от поставщиков	231 123	219 989
Прочие	5 447	11 685
ИТОГО:	**236 570**	**231 674**

Расшифровка к строке 4129 «прочие платежи» Отчета о движении денежных средств»

Показатель	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Налог на добавленную стоимость	(124 165)	(281 410)
Возврат по договорам участия в долевом строительстве	(132 217)	(337 909)
Прочие платежи	(3 200)	(18 874)
ИТОГО:	**(259 582)**	**(638 193)**

16. Условные обязательства и условные активы

В связи с погашением Обществом кредитных обязательств перед ПАО «Сбербанк России» по договору невозобновляемой кредитной линии № 5482 от «19» сентября 2018 года в отчетном периоде прекращено действие следующих договоров обеспечения:

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель, Кредитор	Лицо, за которое выдано обеспечение		Предмет залога	Залоговая стоимость предмета залога, размер обязательства (тыс. руб.)	Срок действия договора

Залог	Договор залога имущественных прав №5482/ИП1 от 27.06.2019 г. (с учетом всех ДС 1-9)	ПАО "Сбербанк России"	Собственные обязательства Общества		Имущество, имущественные права (1 этап строительства) жилые площади, машино-места, нежилые помещения, кладовые помещения	360 240	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор залога имущественных прав №5482/ИП2 от 27.06.2019 г. (с учетом всех ДС 1-9)	ПАО "Сбербанк России	Собственные обязательства Общества		Имущество, имущественные права (2 этап строительства) жилые площади, машино-места, нежилые помещения, кладовые помещения	574 408	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор залога имущественных прав №5482/ИП3 от 27.06.2019 г. (с учетом всех ДС 1-13)	ПАО "Сбербанк России	Собственные обязательства Общества		Имущество, имущественные права (3 этап строительства) жилые площади, машино-места, нежилые помещения, кладовые помещения	5 641 611	До полного выполнения Обществом своих обязательств
Залог	Договор залога имущественных прав №5482/ИП4 от 27.06.2019 г. (с учетом всех ДС 1-7)	ПАО "Сбербанк России	Собственные обязательства Общества		Имущество 1,2,3 этапы строительства (наружные сети)	59 179	До полного выполнения Обществом своих обязательств

Залог	Договор ипотеки №5482/И от 28.02.2019 (с учетом всех ДС 1-8)	ПАО «Сбербанк России»	Собственные обязательства Общества		Недвижимое имущество находящееся на праве собственности и на правах аренды (земля)	5 788 712	До полного выполнения Обществом своих обязательств

В предыдущем отчетом периоде Обществом выданы поручительства по обязательствам третьих лиц по невозобновляемым кредитным линиям на общую сумму 9 200 000 тыс. рублей без учета процентов и иных выплат.

Тип обязательства	**Номер и дата договора**	**Залогодержатель, Кредитор**	**Лицо, за которое выдано обеспечение**	**Предмет залога**	**Залоговая стоимость предмета залога, размер обязательства (тыс. руб.)**	**Срок действия договора**
Поручительство	Договор поручительства № 380F0085I-001/П7 от 21.09.2022г (с учетом ДС 1)	ПАО «Сбербанк России»	ООО «СЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»	Солидарно с должником по всем обязательствам заемщика по Договору об открытии НКЛ № 380F0085I-001 от «29» августа 2022 года	Лимит кредитной линии 8 900 000 тыс. рублей плюс проценты и иные выплаты	Договор вступает в силу с даты отправки акцепта Поручителю (акцепт получен 08.02.2023) и действует до предоставления кредитору разрешения на строительство Объекта 1 либо по 28.11.2030, в зависимости какое

						событие наступит раньше
Поручительство	Соглашение о предоставлении опциона на заключение Договора поручительства № 38B0572/П4 от 14.06.2022г (с учетом ДС 1)	ПАО «Сбербанк России»	ООО «Гарант-Инвест»	Солидарно с Должником по всем обязательствам должника (заемщика) по Договору об открытии НКЛ № 38B0572 от «14» июня 2022 года	Лимит кредитной линии 300 000 тыс. руб. плюс проценты и иные выплаты	Договор вступает в силу с даты отправки акцепта Поручителю (акцепт получен 08.02.2023) и действует до 13.06.2028
Поручительство	Договор поручительства ДП05_380F0085I-004 от 15.12.2023	ПАО «Сбербанк России»	ООО «СЗ Строй-Инвест»	Солидарно с должником по всем обязательствам заемщика по Договору об открытии НКЛ № 380F0085I-004 от «15» декабря 2023 года		До предоставления Кредитору разрешения на строительство Объекта 1, либо по 28.11.2030г. в зависимости от того какое событие наступит раньше
Залог	Договор ипотеки № 380B00IQA от 19.05.2023 (с учетом ДС №1)	ПАО "Сбербанк России"		Недвижимое имущество, находящееся на балансе организации	2 811 481	Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Должником по Основному договору

Залог	Договор залога прав по договору залогового счета №380F0085I-001з15 от 14.02.2023 (с учетом ДС № 1-2)	ПАО "Сбербанк России	ООО «СЗ Строй-Инвест»	Права в отношении всей суммы денежных средств, находящихся в любой момент времени в течение срока действия Договора на залоговом счете Залогодателя №40702810238000132064		Договор и право залога действуют по 28.11.2030г. включительно
Залог	Договор залога прав по договору залогового счета № Д308_380F0085I-004 от 15.12.2023	ПАО «Сбербанк России»	ООО «СЗ Строй-Инвест»	Права в отношении всей суммы денежных средств, находящихся в любой момент времени в течение срока действия Договора на залоговом счете Залогодателя № 40702810238000132064		До предоставления Кредитору разрешения на строительство Объекта 1, либо по 28.11.2030г. в зависимости от того какое событие наступит раньше

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных событий по обеспечению обязательств по выданным поручительствам, а также по возврату кредитных средств заемщиком. Обязательства заемщиком исполняются своевременно и в полном объеме.

17. Расчеты по договорам долевого участия в строительстве.

Задолженность участников по договорам участия в долевом строительстве перед Обществом отражена по строке 12308 «Задолженность по договорам участия в долевом строительстве» группы статей «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и составляет на:

- 31.12.23 г. – 1 871 672 тыс. рублей,

в том числе:

- задолженность участников долевого строительства физических лиц - 1 871 672 тыс. рублей, из нее просроченная 1 863 214 тыс. рублей
- 31.12.22 г. – 2 534 083 тыс. рублей, из нее просроченная – 2 534 083 тыс. руб.

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства отражены по строке 15207 «Обязательства по договорам участия в долевом строительстве» группы статей «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на:
31.12.23 г. – 1 059 780 тыс. рублей
31.12.22г. –14 864 966 тыс. рублей

Из них обязательства Общества по передаче объектов, введенных в эксплуатацию, не исполненные по состоянию на 31.12.23г. составляют – 1 059 780 тыс. на 31.12.22г. - 687 904 тыс. рублей. Участники долевого строительства уведомлены должным образом о необходимости принятия от Застройщика Объектов долевого строительства по передаточному акту.

Задолженности участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир – 533 851 тыс руб.

18. Информация по забалансовым счетам

Показатель	На 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Арендованные основные средства	768	3 896 282	3 385 315
Материальные ценности в эксплуатации	4 731	3 893	5 036
Спецодежда в эксплуатации	-	77	33
Задолженность дебиторов с истекшим сроком исковой давности	11 974	9 445	

19. Оценочные обязательства

Обществом признаются оценочные обязательства:
- на оплату отпусков.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – всего за 2023 год	18 839	5 801	(5 964)	(5 773)	12 904
в том числе					

Отпуска	18 839	5 801	(5 964)	(5 773)	12 904

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – всего за 2022 год	16 400	14 430	(11 984)	(7)	18 839
в том числе					
Отпуска	16 400	14 430	(11 984)	(7)	18 839

Иных оценочных обязательств, способных существенного повлиять на финансовый результат в бухгалтерской отчетности за 2023 г. Обществом не установлено.

20. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке ПБУ 18/02

Показатель	2023 г.	2022г.
Прибыль (убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	2 672 336	(314 615)
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль (*20% от предыдущего показателя*)	534 467	(62 923)
Постоянный налоговый расход (доход) (*20% от постоянной разницы)*	113 775	4 854
Расход, не принимаемые для целей налогового учета	*113 775*	*4 854*
Отложенный налог на прибыль	(51 651)	58 069
Отложенные налоговые активы (*20% от вычитаемых временных разниц)* в т.ч.:	(57 627)	63 212
Оценочные обязательства	*(2742)*	*488*
- налоговый убыток	*(58019)*	*58 019*

- арендные обязательства	*(4238)*	*5 012*
- основные средства	*6782*	
- прочее	*590*	*(307)*
Отложенные налоговые обязательства *(20% от налогооблагаемых временных разниц) в т.ч.*	5 976	(5 142)
- различие в оценке основных средств	*3662*	*(4 298)*
- проценты по обязательствам аренды	*755*	*(844)*
- прочее	*1559*	-
Налог на прибыль	**596 591**	-

21. Информация о рисках

В 2023 г. на деятельность Общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества продолжает отслеживать потенциальное влияние указанных выше факторов и принимает все возможные меры, чтобы смягчить любые негативные последствия.

На дату формирования годовой бухгалтерской отчетности текущие расходы по сравнению с прошлым годом увеличены незначительно, обязательства перед кредиторами, бюджетом Обществом своевременно исполняются. Заработная плата сотрудникам выплачивается на основании условий трудовых договоров своевременно, сокращение персонала не планируется.

В настоящее время в целях обеспечения устойчивого развития и улучшения качества принятия решений в Обществе существует система управления рисками, что позволяет не только улучшать качество управленческих решений в целом, но и стабилизировать рост показателей эффективности и повышать конкурентоспособность Общества.

Инфляционный риск

Данный риск может привести к росту расходов Общества, в частности на оплату товарно-материальных ценностей, удорожанию работ и услуг подрядчиков. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами, Общество планирует принять

необходимые меры по адаптации к изменениям (оптимизация расходов, принятие мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности). При необходимости привлечь дополнительное финансирование.

Риск ликвидности
При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвержено риску ликвидности, который связан с возможностью Общества в полном объеме на отчетную дату погасить имеющиеся финансовые обязательства.

Цель управления риском заключается в постоянном сохранении уровня ликвидности, достаточным для своевременного погашения Обществом своих обязательств. Для этого проводятся тесты на обесценение активов, формируются оценочные обязательства в виде резервов на предстоящие отпуска работников, прочие резервы.

Кредитный риск
Кредитный риск - риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельности (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности). В ответ на указанный риск Общество применяет контрольные процедуры, направленные на своевременность создания резервов по сомнительным долгам, систематический мониторинг расчетов с контрагентами.

Социальные риски
Основными причинами социальных рисков могут быть задержки заработной платы, угроза безработицы.
Социальные риски минимизированы: заработная плата и гарантированные компенсационные выплаты работникам Общества выплачивается без задержек и в полном объеме. Общество создает резерв на оплату отпусков.

Правовые риски
Риски, связанные с изменением налогового законодательства, заключаются в увеличении себестоимости производимой продукции в случае увеличения налоговых ставок и введения дополнительного налогообложения. Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества и способным отрицательно повлиять на результаты его деятельности отсутствуют.

22. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, способных существенно повлиять на показатели бухгалтерской отчетности за 2023 г. не выявлено.

23. Информация о непрерывности деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество не планирует прекращение или существенное сокращение деятельности.

По состоянию на 31.12.2023г. чистые активы отрицательны.

дата	На 31.12.23	На 31.12.22	На 31.12.21
Чистые активы	(974 529)	(2 996 778)	(2 740 232)

Денежные потоки от текущих операций положительные. По итогам деятельности за 2023 год получена прибыль в размере 2 022 249 тыс. руб.

Показатель чистых активов по итогам отчетности отрицательный в связи с:

- полученным убытком за 2022 год в размере 256 546 тыс. рублей в результате начисленных процентов по кредитам и займам, прочим операционным расходам.
- в результате создания резерва под обесценение финансовых вложений в акции дочерней компании в общей сумме 4 406 112 тыс. руб., в том числе за отчетный период на сумму 152 389 рублей на основании отчетов оценщика об оценке рыночной стоимости пакета акций.

Вид деятельности Общества характеризуется длительным операционным циклом. По этой причине в некоторых отчетных периодах с начала строительства и до ввода объектов в эксплуатацию и передачи их участникам долевого строительства, возможно получение убытка от отраженных в учете финансово-хозяйственных операций.

После ввода построенных объектов в эксплуатацию, передачи объектов по актам приема-передачи участникам долевого строительства Обществом признаются доходы от обычных видов деятельности и формируется налогооблагаемая база по налогу на прибыль. Разрешение на ввод 3 этапа строительства получено в январе 2023 года. В результате при передаче объектов строительства участникам по итогам деятельности за 2023год получена прибыль, что существенно снижает накопленные ранее убытки и показатель чистых активов на 31.12.23г. в сравнении с предыдущими периодами показывает рост.

Так, в 2023 году получены денежные средства от продажи объектов недвижимости по Договорам долевого участия и Договорам купли-продажи объектов (которые находятся в собственности компании), в размере 2 983 744 тыс. рублей, в том числе погашение дебиторской задолженности участников долевого строительства. По прогнозу денежных потоков на 2024 год наблюдается достаточное количество денежных средств для завершения расчетов с контрагентами и погашения кредита ПАО СБЕРБАНК.

Общество не ожидает возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ, существенных отклонений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений, а также принимает меры для роста показателя чистых активов до уровня требований, установленных законодательством РФ.

24. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

25. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

26. Информация по прекращаемой деятельности

Организацией не принималось решений о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

27. Государственная помощь

Общество не получает государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

27.03.2024 г.

Генеральный директор **Илизиров Марк Александрович**