

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	1 648	(1 648)	-	-	-	-	-	-	-	1 648	(1 648)
	5110	за 2022г.	1 648	(1 575)	-	-	(73)	-	-	-	-	1 648	(1 648)
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. 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	3	3	2
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	6 743	(6 743)	-	
в том числе:							
Диван модульный	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	951	(951)	-	
Люстра Октава большая овальная (Элегия)	5242	за 2023г.	-	-	-	-	
	5252	за 2022г.	-	185	(185)	-	
Бенч-система Prisma на 2 рабочих места с лючком, фронтальным экраном и кабель-каналом	5243	за 2023г.	-	-	-	-	
	5253	за 2022г.	-	524	(524)	-	
Стол рабочий Prisma с лючком, фронтальным экраном и кабель-каналом	5244	за 2023г.	-	-	-	-	
	5254	за 2022г.	-	283	(283)	-	
Стол рабочий Prisma с лючком, боковой приставкой и кабель-каналом	5245	за 2023г.	-	-	-	-	
	5255	за 2022г.	-	188	(188)	-	
Стеллаж 1610x410x840	5246	за 2023г.	-	-	-	-	
	5256	за 2022г.	-	44	(44)	-	
Стеллаж 2400x410x1230	5247	за 2023г.	-	-	-	-	
	5257	за 2022г.	-	158	(158)	-	
Стол рабочий Prisma с лючком и кабель-каналом	5248	за 2023г.	-	-	-	-	
	5258	за 2022г.	-	71	(71)	-	
Стеллаж Anibale Colombo	5249	за 2023г.	-	-	-	-	
	5259	за 2022г.	-	1 493	(1 493)	-	
Стол Anibale Colombo		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	973	(973)	-	
Кресло Anibale Colombo		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	667	(667)	-	
Стул		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	260	(260)	-	
Стол Anibale Colombo 250x90		за 2023г.	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	946	(946)	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	44	44	44
	5288	-	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 марта 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 марта 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Помещения в залоге по договорам ипотеки	5446	418 224	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

7 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долго-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	407 840	-	53 019	-	(176 749)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284 110
	5530	за 2022г.	810 399	-	63 056	-	(465 616)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407 840
Авансы выданные	5511	за 2023г.	53 400	-	441	-	(53 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441
	5531	за 2022г.	135 413	-	-	-	(82 013)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53 400
Прочая	5512	за 2023г.	7 176	-	16 526	-	(6 394)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 308
	5532	за 2022г.	91 178	-	1 074	-	(85 076)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 176
Итого	5513	за 2023г.	347 264	-	36 053	-	(116 956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266 361
	5533	за 2022г.	583 808	-	61 983	-	(298 527)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347 264
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	407 840	-	53 019	-	(176 749)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	284 110
	5520	за 2022г.	810 399	-	63 056	-	(465 616)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	407 840

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгово-краткосрочную задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 573	778 785	330	(386 088)	-	-	-	-	397 601
	5571	за 2022г.	21 870	13 890	173	(31 360)	-	-	-	-	4 573
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	778 785	-	(386 088)	-	-	-	-	392 698
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	4 573	-	330	-	-	-	-	-	4 903
	5573	за 2022г.	21 870	13 890	173	(31 360)	-	-	-	-	4 573
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	1 127 688	286 984	31 801	(673 416)	-	-	-	-	773 058
	5580	за 2022г.	1 002 001	655 416	663	(529 392)	(1 000)	-	-	-	1 127 688
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	654 529	142 386	-	(641 024)	-	-	-	-	155 891
	5581	за 2022г.	985 332	183 209	-	(514 013)	-	-	-	-	654 529
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	64 310	-	-	-	-	-	-	64 310
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	411	1 427	-	(78)	-	-	-	-	1 759
	5583	за 2022г.	12 618	5	-	(12 212)	-	-	-	-	411
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	31 801	(31 801)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	2 400	-	663	(3 064)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	472 749	78 861	-	(513)	-	-	-	-	551 097
	5586	за 2022г.	1 651	472 201	-	(103)	(1 000)	-	-	-	472 749
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 132 261	1 065 769	32 131	(1 059 504)	-	X	-	-	1 170 659
	5570	за 2022г.	1 023 871	669 306	836	(560 752)	(1 000)	X	-	-	1 132 261

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	-	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

7 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 440	4 772
Расходы на оплату труда	5620	2 482	2 718
Отчисления на социальные нужды	5630	430	528
Амортизация	5640	3 312	993
Прочие затраты	5650	1 028 485	77 963
Итого по элементам	5660	1 036 149	86 974
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(449 752)	(61 522)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	586 397	25 452

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



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	127 404	393	(127 642)	-	155
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	97	233	(175)	-	155
Резерв на отложенные работы	5702	127 307	-	(127 307)	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	472 907	-	-
Залоговые обязательства по кредитной линии	5811	472 907	-	-



Кравцова Оксана
Владимировна
(расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО "Еврострой-УСП" за 2023 год,

включая основные положения учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью "Еврострой-УСП" (ООО "Еврострой-УСП", далее по тексту «Общество») является деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2), а именно, реализация инвестиционных проектов от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию.

Общество зарегистрировано по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/216.

Почтовый адрес Общества: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/216.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813242111 КПП 781301001.

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2023 составляет 5.0 человек.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Кравцова Оксана Владимировна. Протоколом ВОСУ б/н от 24.05.2022 г. полномочия продлены до 24.05.2027 г. Бенефициарными владельцами Общества являются Кравцова Оксана Владимировна, Кравцов Валерий Геннадьевич.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 5% величины активов.

В 2023 г. Общество осуществляло функции застройщика жилого дома по адресу: 191123, Санкт-Петербург, Воскресенская наб., д.32, лит. А (кадастровый номер 78:31:0001026:8) на основании Разрешения на строительство №78-018-0160-2016 от 22.12.2016г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Службой ГосСтройНадзора и Экспертизы Санкт-Петербурга, за № 78-18-02-2022 получено 13.12.2022 г.

Для реализации проекта по воссозданию (реконструкции) частично утраченного здания жилого дома с подземным гаражом и встроенными помещениями Общество привлекает денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Отчётным периодом является период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

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

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

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2023 год была подготовлена в соответствии с федеральным законодательством и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

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

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

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 11 Учетной политики Общество формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков, а также обязательства, связанные с завершением строительства объекта и вводом его в эксплуатацию, путем включения расходов в состав затрат по строительству.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, многофункциональный жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату акта приема-передачи помещений.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений по статьям баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы застройщика по ДДУ и инвестиционным договорам – последний день месяца/квартала, в котором подписан акта приема-передачи помещений в построенном жилом доме.
- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).

Доходы по депозитным вкладам начисляются в составе прочих доходов на конец каждого отчетного периода или на дату закрытия депозита в соответствии с условиями договора.

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Расходы на создание, обслуживание и содержание сайтов, предназначенных для рекламы конкретного инвестиционного проекта, учитываются в составе расходов на рекламу (собственных расходов застройщика).

Коммерческими расходами, являются следующие расходы Общества: реклама, комиссии агентствам.

Расходы, накапливаемые на счете 20, квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из суммы фактических затрат организации на их приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
- Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными ФСБУ 6/2020), на дату акта приема-передачи от продавца.
- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.
- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.
- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).
- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями).
- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.
- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.
- Активы стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ (п.5 ПБУ 6/01). Их стоимость переносится на затраты при принятии к учету. Контроль за их хранением и движением ведется на забалансовом счете МЦО4.
- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.
- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования, определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства
- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом счета 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.
- Объекты основных средств не подлежат переоценке.

В целях применения ФСБУ 6/2020 с 01.01.2022 года организация применила перспективный способ отражения в учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта, а именно, сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности не пересчитываются (п.49 ФСБУ 6/2020). Организация одновременно откорректировала балансовую стоимость и накопленную амортизацию основных средств в отношении активов, которые числились в учете как основные средства, но по ФСБУ 6/2020 не должны так учитываться.

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе основных средств Общества учитывается офисная мебель.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в Разделе 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4. Нематериальные активы

Приобретаемые Организацией активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных при одновременном выполнении условий, установленных п. 3,4 ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы учитываются по стоимости приобретения и создания, включающие затраты, производимые предприятием до момента передачи объекта в эксплуатацию.

Амортизация нематериальных активов начисляется ежемесячно линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе срока их полезного использования.

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2023 г. учтены логотипы клубных домов, а также сайт комплекса «Приоритет» общей стоимостью на сумму 1 648 тыс. руб. Амортизация по данным нематериальным активам исчислена в полном объеме.

Движение в течение отчетного периода нематериальных активов отсутствовало.

Информация о наличии и движении нематериальных активов раскрыта в Разделе 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов Общество учитывает затраты капитального характера в строительство объектов недвижимого имущества, возводимого за счёт средств, привлекаемых в качестве целевых кредитных заимствований, по договорам долевого участия и инвестиционным договорам. По состоянию на 31.12.2023 объем капитальных вложений в объекты долевого строительства составил 441 679 тыс. руб.

6. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;
- готовую продукцию в виде сформированной себестоимости строительства отдельных помещений, предполагаемых к реализации по договорам купли-продажи;
- запасы стройматериалов.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2023 не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности отсутствуют.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщикам/подрядчикам в соответствие с договорными обязательствами в сумме 17 308 тыс. руб.;
- задолженность дольщиков по оплате цены договора по условиям ДДУ – 264 218 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями в сумме 441 тыс. руб.
- прочая дебиторская задолженность – 2 143 тыс. руб.

На 31.12.2023 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2024 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2023 года раскрыта в Разделе 5.1-5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 20 тыс. руб., величина добавочного капитала составляет 200 тыс. руб. В 2023 г. их величина не менялась.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2023 год Обществом получена чистая прибыль в размере 6 315 тыс. руб. Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2023 г. составил 385 096 тыс. руб.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2023 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 14 154 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2023 год исчислен в сумме 7 718 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль – 20%. Изменение отложенных налоговых активов (погашение) составило 121 тыс. руб. Чистая прибыль за 2023 г. составила 6 315 тыс. руб.

10. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчикам в сумме 155 891 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 1 759 тыс. руб.;
- полученные от покупателей авансы в сумме 64 310 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 551 098 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Разделе 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Доходы и расходы

Основным видом выручки организации является доход, полученный в виде экономии инвестиций в результате реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома по адресу: 191123, Санкт-Петербург, Воскресенская наб., д.32, лит. А в сумме 18 801 тыс. руб. и реализации готовых объектов недвижимого имущества по данному адресу в сумме 631 782 тыс. руб., а также по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Эсперова, д.10, кв.58 в сумме 44 000 тыс. руб.

В показателе себестоимости в 2023 году в сумме 584 718 тыс. руб. отражены стоимость проданных помещений и затраты по содержанию застройщика, приходящиеся на данные объекты.

Остальные доходы признаются прочими. В частности, объем процентного доходов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в 2023 году составил 391 тыс. руб., цена реализации прочего имущества составила 1 881 тыс. руб., сумма прочих доходов составила 48 тыс. руб.

Прочими расходами признаны суммы начисленных процентов по кредитным договорам и договорам займа в размере 33 948 тыс. руб., стоимость реализованного прочего имущества в сумме 1 881 тыс. руб., перерасход инвестиций (средств долевого участия в строительстве) в сумме 58 866 тыс. руб., прочие расходы составили 1 657 тыс. руб.

12. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Оценочные обязательства формируются Обществом в соответствии с нормами ПБУ 8/2010, утвержденного Приказом Минфина РФ 13.12.2010 г., на основании резерва ежегодных отпусков в сумме 155 тыс. руб.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 7 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

13. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Кравцова Оксана Владимировна, владеющий 50% доли в УК Общества, Генеральный директор, бенефициар;
Кравцов Валерий Геннадьевич, владеющее 50% доли в УК Общества.

По состоянию на 31.12.2023 г. взаимоотношения со связанными сторонами следующие:

- Задолженность Общества перед Кравцовой О.В. на основании договоров займа с учетом начисленных процентов составляет 4 903 тыс. руб.; на основании ПДКП № 5-Э16/2023 от 08.09.2023 в сумме 29 810 тыс. руб., на основании ПДКП №48-Э16/2023 от 31.07.2023 в сумме 32 000 тыс. руб.
- Задолженность Кравцовой О.В. перед Обществом по оплате цены заключенных Договоров долевого участия в строительстве составляет:

- ✓ № 05-П-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 09-П-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 10-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 27-В32/2019 от 27.05.2019 – 11 310 тыс. руб.;
- ✓ № Ц10-В32/2021 от 09.08.2021 – 31 018 тыс. руб.;
- ✓ № Ц19-В32/2021 от 09.08.2021 – 31 315 тыс. руб.;
- ✓ № Ц20-В32/2021 от 09.08.2021 – 28 637 тыс. руб.;
- ✓ № Ц5-В32/2021 от 09.08.2021 – 27 575 тыс. руб.;
- ✓ № Ц6-В32/2021 от 09.08.2021 – 30 628 тыс. руб.;
- ✓ № Ц9-В32/2021 от 09.08.2021 – 34 972 тыс. руб.

Указанная задолженность не является просроченной.

- Задолженность Кравцова В.Г. перед Обществом по оплате цены заключенных Договоров долевого участия в строительстве составляет:

- ✓ № 13-В32/2017 от 21.07.2017 – 12 451 тыс. руб.;
- ✓ № 29-П-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 23-П-В32/2022 от 28.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 24-П-В32/2022 от 28.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 30-П-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.;
- ✓ № 31-П-В32/2022 от 09.12.2022 – 3 000 тыс. руб.

Указанная задолженность не является просроченной.

Сумма заработной платы управленческому персоналу (Генеральному директору) за 2023 год составила 142 тыс. руб.

14. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2023 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

15. Информация о событиях после отчетной даты

В феврале 2024 года некоторыми странами, в основном США, были объявлены очередные пакеты санкций в отношении компаний и физических лиц, связанных с военным и оборонным комплексом России, а также представителей судебной и местной власти, расширен список товаров, запрещенных к ввозу в Российскую Федерацию.

В связи с ростом геополитической напряженности в 2022-2024 годах наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

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

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

16. Риски хозяйственной деятельности

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

Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

19.1 Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

19.2 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

19.2.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

19.2.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

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

Статья	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Дебиторская задолженность	284 110	407 840
Денежные средства и денежные эквиваленты	39 779	438

19.2.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

19.3 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

19.4 Правовые риски.

19.4.1 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

19.4.2 Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

У Общества нет намерений и необходимости ликвидировать или существенно сокращать свою хозяйственную деятельность. Общество в состоянии отвечать по своим обязательствам в обозримом будущем, как минимум в течение 12 месяцев.

17. Информация по сегментам

В 2023 году Отчетных сегментов не выделено.

18. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

Генеральный директор _____

07.03.2024 г.



Кравцова О.В.