

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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
												первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. п л и ч и е и д в и ж е н и е р е з у л ь т а т о в									
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	часть стоимости, списанная на расходы
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	часть стоимости, списанная на расходы
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость

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

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



Руководитель Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.

(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

[illegible]

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____

Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.

15 марта 2024 г.

(подпись) (расшифровка подписи)



4. Запасы

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.	26 017	-	26 017	90 120	(4 212)	-	X	111 925	-	111 925		
	5420	за 2022г.	11 426	-	11 426	14 614	(24)	-	X	26 017	-	26 017		
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	1 170	(20)	-		1 150	-	1 150		
	5421	за 2022г.	24	-	24	-	(24)	-		-	-	-		
	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары для перепродажи	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5405	за 2023г.	26 017	-	26 017	88 950	(4 192)	-		110 775	-	110 775		
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2022г.	11 402	-	11 402	14 614	-	-		26 017	-	26 017		
	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		

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	-	-	-
Земельный участок г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7. Кадастровый номер 54:35:012680:8	5446	76 500	-	-

Руководитель  

Суредина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

9.1. Платилие и движение Дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5510	за 2023г.	17 792	-	39 546	-	(10 724)	-	-	-	-	-	46 614	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2022г.	12 520	-	5 929	-	(660)	-	-	-	-	3	17 792	-
в том числе:														
	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2023г.	8 500	-	35 125	-	(1 432)	-	-	-	-	-	42 193	-
Авансы выданные	5532	за 2022г.	4 414	-	4 679	-	(593)	-	-	-	-	-	8 500	-
	5513	за 2023г.	9 292	-	229	-	(9 292)	-	-	-	-	-	229	-
Прочая	5533	за 2022г.	8 106	-	1 250	-	(67)	-	-	-	-	3	9 292	-
	5514	за 2023г.	-	-	4 192	-	-	-	-	-	X	X	4 192	-
Условный доход застройщика	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2023г.	17 792	-	39 546	-	(10 724)	-	-	X	-	-	46 614	-
Итого	5520	за 2022г.	12 520	-	5 929	-	(660)	-	-	X	-	3	17 792	-

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	
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	39 563	119 272	2 583	(2 950)	-	-	-	-	158 467
	5571	за 2022г.	22 729	23 912	-	(7 078)	-	-	-	-	39 563
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	43 538	2 583	-	-	-	-	-	46 121
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	39 563	75 734	-	(2 950)	-	-	-	-	112 346
	5573	за 2022г.	22 729	23 912	-	(7 078)	-	-	-	-	39 563
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	4 891	1 061	-	(4 401)	-	-	-	-	1 551
	5580	за 2022г.	2 710	2 472	-	(294)	-	-	-	3	4 891
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	2 518	1 049	-	(2 028)	-	-	-	-	1 539
	5581	за 2022г.	330	2 472	-	(284)	-	-	-	-	2 518
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	12	-	(9)	-	-	-	3	12
	5583	за 2022г.	6	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	2 374	-	-	(2 374)	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	2 374	-	-	-	-	-	-	-	2 374
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2023г.	44 454	120 333	2 583	(7 351)	-	X	-	-	160 018
	5570	за 2022г.	25 439	26 384	-	(7 372)	-	X	-	3	44 454

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель  Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	20	-
Расходы на оплату труда	5620	138	474
Отчисления на социальные нужды	5630	36	85
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 093	485
Итого по элементам	5660	1 287	1 044
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(1 044)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	2 906	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 193	-

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



Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.

Руководитель

15 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	691 804	-	-
Залог земельного участка	5811	12 383	-	-
залог имущественных прав на жилые помещения	5812	613 309	-	-
залог имущественных прав на нежилые помещения	5813	31 890	-	-
залог имущественных прав на машино-места	5814	34 222	-	-

Руководитель Суродина И.В. Довер. № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022г.
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2023 и отчету о финансовых результатах за 2023 год ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»

Содержание

1.	Общие сведения.....	2
1.1.	Общая информация об организации.....	2
1.2.	Территориально обособленные подразделения.....	3
1.3.	Основные виды деятельности.....	3
1.4.	Информация о бенефициарных владельцах.....	3
1.5.	Информация об исполнительных и контрольных органах.....	3
1.6.	Информация о численности персонала.....	3
2.	Существенные аспекты учётной политики и представления информации в бухгалтерской отчётности.....	4
2.1.	Основа составления бухгалтерской отчетности.....	4
2.2.	Проведение инвентаризации.....	4
2.3.	Активы и обязательства в иностранной валюте.....	5
2.4.	Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства.....	5
2.5.	Изменения в Учётной политике Общества на 2023 год.....	5
2.6.	Основные средства.....	5
2.7.	Капитальные вложения.....	6
2.8.	Бухгалтерский учёт аренды.....	6
2.9.	Материально-производственные запасы.....	6
2.10.	Финансовые вложения.....	7
2.11.	Дебиторская задолженность.....	8
2.12.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	8
2.13.	Представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств.....	8
2.14.	Уставный и резервный капитал.....	8
2.15.	Кредиты и займы полученные.....	9
2.16.	Оценочные обязательства.....	9
2.17.	Система налогообложения.....	9
2.18.	Признание доходов.....	9
2.19.	Признание расходов.....	11
3.	Корректировки и прочие изменения в учёте, относящиеся к предыдущим периодам.....	11
4.	Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности.....	11
4.1.	Основные средства.....	11
4.2.	Материально-производственные запасы.....	11
4.3.	Налог на добавленную стоимость.....	12
4.4.	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	12
4.5.	Дебиторская и кредиторская задолженность.....	12
4.6.	Уставный и резервный капитал.....	12
4.7.	Кредиты и займы.....	12
4.8.	Признание доходов и расходов.....	13
4.9.	Налог по упрощенной системе налогообложения.....	13
4.10.	Обеспечения долговых обязательств.....	13
4.11.	Операции со связанными сторонами.....	14
4.12.	Вознаграждение управленческому персоналу.....	15
4.13.	Условные обязательства.....	15
4.14.	Резервы по сомнительным долгам.....	15
4.15.	События после отчётной даты.....	15
4.16.	Государственная помощь.....	15
4.17.	Оценка рисков.....	15
4.18.	Информация о прекращении деятельности.....	17

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2023
и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ»

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» (далее-Общество) сформирована в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

1. Общие сведения

1.1. Общая информация об организации

Полное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новый Дом»

Сокращенное наименование юридического лица:

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ».

Адрес (место нахождения) юридического лица: 630005, Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Ольги Жилиной, д. 33, офис 4, помещ. 3.

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 1205400035686 от 27.07.2020 г.). Обществу присвоен Основной государственный регистрационный номер 1205400035686.

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» поставлено на налоговый учет в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по Новосибирской области, присвоен **ИНН** 5406807475 , **КПП** 540601001 (ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи 2205400838619 от 27.07.2020 г).

Уставный капитал, определенный учредительными документами, составляет 100 000 руб. и состоит из номинальной стоимости долей Участников Общества, что соответствует данным бухгалтерского баланса.

Структура уставного капитала

Таблица 1

Наименование организации, ФИО физ. лица	Ед.изм.	Всего	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	Руб.	100 000,00	100%
В том числе:			
Кучеренко Денис Олегович ИНН 540619702526	Руб.	50 000,00	50%

Кучеренко Роман Олегович ИНН 540718337458	Руб.	50 000,00	50%
--	------	-----------	-----

Уставный капитал ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» оплачен полностью.

1.2. Территориально обособленные подразделения

Общество в своём составе территориально обособленных подразделений не имеет.

1.3. Основные виды деятельности

Направлениями деятельности ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» согласно ОКВЭД являются:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

В рамках развития своей деятельности Обществом осуществляется поиск земельных участков на территории г. Новосибирска для дальнейшего строительства на них многоквартирных жилых домов. В феврале 2023 года Общество приобрело земельный участок с кадастровым номером 54:35:012680:8, по адресу Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка.

В 2022-2023 годах Общество вело строительство объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». В 2022 году Общество имело в аренде указанный земельный участок.

Для строительства объектов Общество привлекает денежные средства дольщиков по договорам долевого участия с размещением на счетах эскроу.

Общество подлежит обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства.

1.4. Информация о бенефициарных владельцах

Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

1.5. Информация об исполнительных и контрольных органах.

Решением № 1 единственного участника Общества от 22.07.2020 г. директором ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» назначен Кучеренко Денис Олегович, срок полномочий 5 лет.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «ТаксМастер: Аудит» (ИНН 5406632345, ОГРН 1105476012575) - член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 12006114333.

1.6. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества за 2023 год составила 1 (один) человек.

2. Существенные аспекты учётной политики и представления информации в бухгалтерской отчётности

Бухгалтерский учёт Общества осуществляется на основе следующей учётной политики.

2.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с концепцией достоверного представления информации, руководствуясь требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, положениями по ведению бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими подготовку бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Учетная политика утверждена Приказом от 29.12.2021 г.

Бухгалтерская отчётность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество не имеет право на применение упрощённого способа ведения бухгалтерского учета.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 15% (пятнадцати процентов).

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет директор (пункт 1 ст.7 402-ФЗ).

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется сторонней специализированной организацией на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета (пункт 3 ст.7 402-ФЗ).

2.2. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится Обществом в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утверждёнными Приказом Министерства финансов от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация основных средства проводится один раз в 3 года. Инвентаризация остатков товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности, остатков на банковских счетах проводится ежегодно.

Дополнительная инвентаризация может проводиться при необходимости в соответствии с приказом руководителя Общества.

2.3. Активы и обязательства в иностранной валюте.

В 2023 году Общество не осуществляло операций в иностранной валюте. В балансе Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

2.4. Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

Общество применяет новые стандарты ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», начиная с 2022 года.

В бухгалтерском балансе активы отнесены к оборотным, а обязательства к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

2.5. Изменения в Учётной политике Общества на 2023 год

Изменения в учетную политику Общества на 2023 год не вносились.

Общество не применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» досрочно в 2023 году. Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с отчетности 2024 года.

Изменения в учетной политике начиная с 2022 года вносились в связи с вступлением в силу Федеральных стандартов бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённых Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020), а также Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), утверждённого Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте», утверждённого Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

2.6. Основные средства

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию об основных средствах в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 ФСБУ 6/2020.

Единицей учёта основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определённых самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочленённых предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определённой работы. Комплексом конструктивно сочленённых предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов

основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

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 бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства".

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Активы, в отношении которых выполняется условия, предусмотренные в пункте 4 ФСБУ 6/2020 стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Общество разделяет основные средства на следующие группы:

- инвестиционная недвижимость (учитывается на счете 03);
- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование;
- другие виды основных средств.

По всем группам основных средств начисление амортизации производится линейным способом, исходя из норм, исчисленных на основе сроков полезного использования объектов. Определение сроков полезного использования объектов основных средств, включаемых в амортизационные группы». Утвержденной Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1.

После признания объекты основных средств всех групп оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

2.7. Капитальные вложения

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию о капитальных вложениях в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020.

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

2.8. Бухгалтерский учет аренды

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию об объектах бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

Операционная аренда не является одним из основных видов деятельности Общества. Объекты финансовой аренды на балансе Общества отсутствуют.

2.9. Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (далее - МПЗ) ведётся в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

К бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и тому подобное при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи объекты недвижимого имущества (жилые помещения (квартиры), нежилые помещения (машино-места, кладовые) и пр.);
- материалы, используемые для управленческих нужд организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- стоимость незавершенного строительства объекта недвижимого имущества, находящегося в процессе создания (в том числе с привлечением средств дольщиков), и предназначенного для продажи в рамках обычной деятельности (подпункту «ж» пункта 3 ФСБУ 5/2019).

Кроме того, в составе МПЗ учитываются «малоценные» ОС, а также книги, брошюры и иные аналогичные издания.

Материалы и товары (недвижимость для продажи) учитываются на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

Фактическая себестоимость МПЗ, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных организацией целях.

Готовая продукция (недвижимость), предназначенная для продажи, учитываются по фактической стоимости создания, без учета косвенных налогов, на счете 43 в разрезе наименований.

При отпуске всех видов материально-производственных запасов (сырья и материалов, готовой продукции, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

2.10. Финансовые вложения

Учёт финансовых вложений ведётся в соответствии с ПБУ 19/02 «Учёт финансовых вложений», утверждённым Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности Общества финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются на отчётные даты по первоначальной стоимости, т.е. суммы начисленных по договорам займа процентов не увеличивают первоначальную стоимость этого финансового вложения и отражаются в составе дебиторской задолженности.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 10 процентов и более;
- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;

- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 10 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.11. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надёжности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В налоговом учёте резерв по сомнительной дебиторской задолженности не начисляется.

2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая краткосрочные банковские депозиты, размещённые на срок до трёх месяцев, ценные бумаги со сроком погашения до трёх месяцев.

2.13. Представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчёте о движении денежных средств представляются свёрнуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из неё по НДС;

- суммы поступлений (платежей) от покупателей (поставщикам) и соответствующих возвратов денежных средств.

2.14. Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества.

2.15. Кредиты и займы полученные

Общество не осуществляет перевод по счетам бухгалтерского учета долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365/366 дней.

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре и отражается в Бухгалтерском балансе вместе с суммой основного долга, поскольку подлежит погашению одновременно с возвратом кредита (займа).

Расходы по полученным кредитам и займам (проценты, плата за пользование кредитом, иные платежи), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

2.16. Оценочные обязательства

Формирование оценочных обязательств осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утверждённым Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Общество в 2023 году формировало следующие оценочные обязательства: оценочное обязательство по оплате отпусков.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец отчётного года определяется следующим образом:

- по каждому работнику среднедневной заработок умножается на количество дней неиспользованного отпуска по состоянию на отчетную дату, указанная величина увеличивается на страховые взносы, рассчитанные исходя из суммированной ставки.
- суммируются оценочные обязательств по всем работникам Общества.

2.17. Система налогообложения

В 2022-2023 годах Обществе применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

В 2020-2021 годах Общество применяло основную систему налогообложения. Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 18/02 «Учёт налога на прибыль» Обществом не применялось, так как Общество вправе было применять упрощенные способы ведения учета.

2.18. Признание доходов

Признание доходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 9/99 «Доходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются:

- Финансовый результат в виде экономии или перерасхода, то есть в виде положительной или отрицательной разницы между суммой полученных от дольщиков средств целевого финансирования и себестоимостью объекта строительства. Указанный результат определяется Обществом по окончании строительства при одновременном выполнении следующих условий: 1) раскрытие счетов эскроу; 2) передача более 70 % объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений и пр.) в введенном в эксплуатацию объекте.

- Доходы от продажи товаров (жилых и нежилых помещений) по договорам купли-продажи.

- Доходы от выполнения строительно-монтажных работ по договорам подряда.

- Доход от реализации имущественных прав по договорам долевого участия.

- Условный доход застройщика (по выполнению функций заказчика-застройщика) в размере фактических расходов на содержание службы застройщика, понесенных при строительстве Объекта за отчетный период.

Прочими доходами Общества являются:

- Доходы от продажи материалов и прочего имущества;

- Доходы от сдачи в аренду;

- Проценты к получению Обществом;

- Полученные штрафные санкции по договорам;

- Доходы по агентским соглашениям;

- Иные.

Для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности доходов и расходов Общество использует метод начисления, под которым подразумевается метод учета и признания доходов и расходов, согласно которому результаты хозяйственных операций признаются по факту их совершения независимо от фактического времени поступления и выплаты денежных средств, связанных с ними.

Выручка признается в бухгалтерском учёте при наличии следующих условий:

а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтверждённое иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдёт увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдёт увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределённость в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных Обществом в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учёте Общества признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Для признания в бухгалтерском учёте выручки от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности и от участия в уставных капиталах других организаций, должны быть одновременно соблюдены условия, определённые в подпунктах "а", "б" и "в" настоящего пункта.

Выручка отражена в отчётности за минусом НДС.

2.19. Признание расходов

Признание расходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 10/99 «Расходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с выполнением работ по договорам на выполнение работ по договорам подряда, с продажей жилых и нежилых помещений, уступкой прав требования по ДДУ, расходы на содержание службы застройщика.

В составе прочих расходов учитываются:

- расходы по полученным кредитам и займам (за исключением таких расходов по кредитам и займам, использованным на создание инвестиционного актива);
- штрафные санкции, уплаченные по хозяйственным договорам;
- прочие расходы.

3. Корректировки и прочие изменения в учёте, относящиеся к предыдущим периодам

Изменение сравнительных данных за 2022 год в отчётности за 2023 год не проводилось.

4. Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности

4.1. Основные средства

Инвентаризация основных средства проводится один раз в 3 года. Инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 31.12.2022 года в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года.

На балансе Общества не числится неамортизируемых основных средств.

В 2023 году основные средства на балансе Общества отсутствуют, выбытие основных средств в 2023 году не осуществлялось.

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату составила 0 тыс. руб.

Балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату составила 0 тыс. руб.

4.2. Материально-производственные запасы

В составе запасов по строке 1210 отчетности отражены затраты на строительство объекта «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». Включение затрат на строительство объектов в показатель бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы» обусловлено применением ФСБУ 5/2019.

По состоянию на 31.12.2023 г стоимость материалов (строка 1210 "Запасы") составила 1 149,62 тыс. руб.

По результатам проверки запасов на обесценение признаков обесценения не установлено.

Инвентаризация товарно-материальных ценностей, незавершенного производства проведена по состоянию на 31.12.2023 года.

4.3. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 отражен НДС, предъявленный поставщиками/ подрядчиками при строительстве объекта: «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». На 31.12.2023 НДС отражен в балансе в сумме 1 393 тыс. руб.

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

По строке 1250 отражены денежные средства на расчетных счетах, на депозитных счетах (сроком размещения до 3-х месяцев), а также средства на аккредитивных счетах (кредитные средства, предназначенные для строящегося объекта).

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов у Общества отсутствовали денежные средства, недоступные для использования.

4.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности на 31.12.2023 составила 46 614 тыс. руб.

Расчеты по договорам долевого участия в бухгалтерском балансе отражаются свернуто. По состоянию на 31.12.2023 года Обществом заключено договоров долевого участия на общую сумму 3533 тыс. руб. Средства дольщиков, полученные по ДДУ и размещенные на счетах эскроу, составили 0,00 тыс. руб. (строка 5800 «Пояснения 8. Обеспечение обязательств, полученные) в связи с тем, что старт продаж с активным размещением рекламно-информационных материалов состоялся только в декабре 2023 год.

Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, а также прочих активов и обязательств проведена по состоянию на 31.12.2023 года.

4.6. Уставный и резервный капитал

В 2023 году изменения уставного капитала не было.

4.7. Кредиты и займы

Обществом получен кредит на строительство объекта «Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях с подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, ул. Промышленная, 7, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:012680:8». Кредитор - ПАО «Сбербанк России». Сумма кредитного лимита составляет 625 917 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 года кредитные средства получены в размере 43 538 тыс. руб., оставшаяся сумма лимита к получению составляет 582 379 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. полученные кредитные средства использованы целевым образом на строительство объекта в полном объеме. Начисленные по кредитному договору проценты на 31.12.2023 года составляют 2 582,96 тыс. руб.

Оплата кредита осуществляется в следующем порядке: 28.09.2025 г. погашается 91/100 от размера выбранного кредитного лимита, оставшаяся сумма кредита погашается в дату полного погашения.

Оплата процентов по кредиту осуществляется в следующем порядке: накопленные проценты погашаются в наиболее раннюю из дат 28.09.2025 г. либо дата раскрытия счетов эскроу. Далее начисленные проценты погашаются ежемесячно по дату полного погашения кредита.

Дата полного погашения кредита установлена 28.12.2025 г.

Сумма долгосрочных заемных средств по состоянию на 31.12.2023 (строка 1410 бухгалтерского баланса) составляет 112 346,38 тыс. руб., в т.ч. задолженность по процентам --- тыс. руб.

У Общества отсутствуют краткосрочные кредиты и займы.

4.8. Признание доходов и расходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Общество в 2023 году не вводило в эксплуатацию законченные строительством объекты, соответственно, финансовый результат по таким объектам не определялся.

4.9. Налог по упрощенной системе налогообложения

Сумма налога, начисленного в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2023 год, составила 0,00 руб.

4.10. Обеспечения долговых обязательств

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» передало в залог ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» в обеспечение по Кредитному Договору № N440B00I01MF от 04.05.2023 г. следующее имущество:

Таблица 2

Наименование имущества	Залоговая стоимость (тыс. руб.)	Ограничения использования	Возможности использования
1. Земельный участок; Кадастровый номер: 54:35:012680:8; Общая площадь 3547 кв.м	12 382,69	ипотека, ипотека в силу закона, у участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и банков, их финансирующих. Ограничения по ст. 56 Земельного кодекса РФ. В границах Земельного Участка расположены объекты, принадлежащие третьим лицам: - наименование объекта: Сооружение трубопроводного (теплотрасса), находящееся в муниципальной собственности; инженерные сети, не принадлежащие Обществу.	Используется для ведения обычной деятельности, в т.ч. для строительства объектов
2. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (жилые помещения): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 5645,94 кв.м. Количество квартир: 127	613 309,50	Уведомлять залогодателя о последующей передаче в залог, Передача/ уступка имущественных прав только с согласия залогодателя.	Используется для ведения обычной деятельности
3. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (помещения свободного назначения): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 383,3 кв.м. Количество помещений: 6	29 960,10		
4. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (кладовые): г. Новосибирск, ул.	1 929,60		

Промышленная, 7; Общая площадь 55,2 кв.м. Количество помещений: 22			
5. Имущественные права на строящиеся площади в Объекте (машино-места): г. Новосибирск, ул. Промышленная, 7; Общая площадь 864,5 кв.м. Количество помещений: 65	34 222,50		

Информация о вышеуказанных выданных обеспечениях (передача в залог имущества) в размере 691 804 тыс. руб. отражена по строке 5810 «Пояснения 8. Обеспечение обязательств»

В качестве обеспечения обязательств по Кредитному Договору № N440B00I01MF от 04.05.2023 г.:

- переданы в залог доли в уставном капитале Общества,
- оформлено поручительство ООО «Эркер», поручительства участников Общества Кучеренко Дениса Олеговича, Кучеренко Романа Олеговича.

Общество не предоставляло обеспечение по долговым обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам связанных сторон.

4.11. Операции со связанными сторонами

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Операции по полученным займам и выплате процентов за пользование займами, по договорам выполнения работ (оказания услуг).

Связанные стороны/ Договоры/ Срок исполнения обязательств	Связанная сторона по сделке, характер отношений	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 01.01.2023 г. (тыс. руб.)	Сумма выплаты в пользу связанной стороны (тыс. руб.)	Получено от связанной стороны Выполнено работ (казано услуг) связанной стороной/ (тыс. руб.)	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
<i>Кучеренко Денис Олегович (ИП)</i>	<i>Учредитель, Директор Общества</i>	32 736,38	83 903,41	94 601,98	43 434,95
Договоры займа/ Срок возврата займа - не ранее 29.06.2026 г.	Займодавец	38 282,80	1 250,00	4 013,58	41 046,38
Предварительный договор купли- продажи земельного участка	Продавец	-8 000,00	---	8 000,00	---
Договор купли- продажи земельного участка	Продавец	---	80 013,58	82 387,15	2 373,57
Соглашение о замене стороны в обязательстве (ТУ, проектирование)	Кредитор	2 373,58	2 373,58	---	---
Договор аренды нежилого помещения	Арендодатель	80,00	266,25	201,25	15,00

Кучеренко Анна Игоревна ИП Договор оказания услуг (привлечение инвестиций)/ Срок оплаты: 7 банковских дней с даты подписания акта	Кучеренко А.И. - супруга Кучеренко Д.О.	---	1 220,72	300,00	-920,72
Кучеренко Анна Игоревна ИП Договоры займа	Кучеренко А.И. - займодавец	1 280,00	1 700,00	420,00	---
ООО СЗ «Современник»	Кучеренко Д.О. – учредитель 50 %, Директор Общества	---	---	71 300,00	71 300,00
ООО «ЭРКЕР» Договор генерального подряда/ Предоплата на материалы до 20 числа текущего месяца; выполненные СМР - до 10 числа месяца, следующего за отчетным.	Генеральный подрядчик, Кучеренко Д.О. владеет 100 % уставного капитала, является директором	483,03	1 948,50	2 918,94	1 453,47
ООО «ИСК-АЛЬФА» Договор на выполнение функций ТЗ/ Оплата до 10 числа текущего месяца	Технический заказчик Кучеренко А.И. владеет 100 % уставного капитала	---	2 600,00	2 600,00	---

4.12. Вознаграждение управленческому персоналу

К Управленческому персоналу относятся следующие должности: директор. Вознаграждение управленческому персоналу Общества за 2023 год составило 120 тыс. руб., страховые взносы составили 35,59 тыс. руб., НДФЛ составил 17,94 тыс. руб. Задолженность Общества на 31.12.2023 по выплате вознаграждения управленческому персоналу отсутствует. Текущая задолженность по оплате страховых взносов за декабрь 2023 составляет 0,00 тыс. руб.

4.13. Условные обязательства

Условные обязательства по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют.

4.14. Резервы по сомнительным долгам

Резервы по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023 г. не создавались в связи с отсутствием сомнительных долгов.

4.15. События после отчетной даты

На дату утверждения бухгалтерской отчетности значимые события после отчетной даты отсутствуют.

4.16. Государственная помощь

ООО СЗ «НОВЫЙ ДОМ» в 2023 году государственную помощь не получало.

4.17. Оценка рисков

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

4.17.1 Страновые риски и непрерывность деятельности

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества, руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2027 год, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества зависят от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

С февраля 2022 года после начала спецоперации некоторые страны ввели жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, отдельных предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Масштабы такого воздействия не могут быть надёжно оценены руководством Общества в настоящий момент.

По прогнозам экспертов строительный рынок ждёт стабилизация после нескольких волн краткосрочного ажиотажа.

Расчет параметров проекта, реализуемого Обществом, в разных сценариях развития (ценовые параметры, объемы продаж, ставки по ипотечным кредитам), с учетом формирования мер поддержки бизнеса государством, предоставления льгот отдельным категориям компаний (субсидирование процентных ставок, снижение налоговых ставок, предоставление льготной ипотеки), позволяет полагать, что рентабельность Общества будет в приемлемых диапазонах. Кроме того, Общество приобретает материалы для строительства, произведенные непосредственно в регионе осуществления деятельности. При необходимости возможна оперативная замена отдельных материалов, комплектующих и оборудования аналогами. Указанные факты снижают риски реализации проекта.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, прошедшей в 2020-2021 годах, а также в связи с санкционным давлением в 2022-2023 году, основываясь на анализе рассмотрения финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

4.17.2 Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с уровнем ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками, задолженность по полученным кредитам и займам.

С учётом того, что реализация проекта осуществляется с привлечением банковского финансирования с заданными параметрами, а также с учетом плановой динамики прироста средств на счетах эскроу, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. Общество своевременно отслеживает и своевременно реагирует на изменения требований законодательства, в результате чего влияние правовых рисков признаётся не значительным.

4.18. Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.



Суродина И.В.

Доверенность № 16-03/2022-2НД от 16.03.2022 г.

«15» марта 2024 года