

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

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

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|-----------|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|--------------------------|---|
| | | | На начало года | | Выбыло | | Убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | первоначальная стоимость | | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Первоначальная стоимость | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2023г. | 1 186 | (1 026) | - | (161) | - | - | - | 1 186 | (1 186) |
| | 5110 | за 2022г. | 1 186 | (813) | - | (213) | - | - | - | 1 186 | (1 026) |
| Прочие нематериальные активы | 5101 | за 2023г. | 1 186 | (1 026) | - | (161) | - | - | - | 1 186 | (1 186) |
| | 5111 | за 2022г. | 1 186 | (813) | - | (213) | - | - | - | 1 186 | (1 026) |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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



Бурмистров Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

1 апреля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|----------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло объектов | | убыток от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | 7 775 | (3 712) | 328 | - | - | (394) | - | - | - | 8 103 | (4 106) |
| | 5210 | за 2022г. | 6 350 | (3 122) | 1 441 | (16) | 1 | (591) | - | - | - | 7 775 | (3 712) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Здания | 5201 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5211 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Другие виды основных средств | 5202 | за 2023г. | 2 738 | (2 631) | 100 | - | - | (39) | - | - | - | 2 838 | (2 670) |
| | 5212 | за 2022г. | 2 622 | (2 240) | 116 | - | - | (391) | - | - | - | 2 738 | (2 631) |
| Офисное оборудование | 5203 | за 2023г. | 1 724 | (1 008) | 228 | - | - | (296) | - | - | - | 2 052 | (1 305) |
| | 5213 | за 2022г. | 832 | (828) | 909 | (16) | 1 | (182) | - | - | - | 1 724 | (1 010) |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 5204 | за 2023г. | 67 | (67) | - | - | - | - | - | - | - | 67 | (67) |
| | 5214 | за 2022г. | 67 | (54) | - | - | - | (13) | - | - | - | 67 | (67) |
| Земельные участки | 5205 | за 2023г. | 2 829 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 829 | - |
| | 5215 | за 2022г. | 2 829 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 829 | - |
| Сооружения | 5206 | за 2023г. | 417 | (5) | - | - | - | (59) | - | - | - | 417 | (64) |
| | 5216 | за 2022г. | - | - | 417 | - | - | (5) | - | - | - | 417 | (5) |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2023г. | 137 769 | (14 497) | 7 020 | (3 737) | 291 | (5 811) | - | - | - | 141 052 | (20 017) |
| | 5230 | за 2022г. | 128 640 | (9 288) | 9 128 | - | - | (5 210) | - | - | - | 137 768 | (14 497) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Здания | 5221 | за 2023г. | 46 692 | (4 167) | - | - | - | (1 413) | - | - | - | 46 692 | (5 581) |
| | 5231 | за 2022г. | 46 692 | (2 754) | - | - | - | (1 413) | - | - | - | 46 692 | (4 167) |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 5222 | за 2023г. | 51 968 | (8 206) | - | - | - | (2 940) | - | - | - | 51 968 | (11 146) |
| | 5232 | за 2022г. | 47 238 | (5 543) | 4 730 | - | - | (2 663) | - | - | - | 51 968 | (8 206) |
| Земельные участки | 5223 | за 2023г. | 13 089 | - | - | - | - | - | - | - | - | 13 089 | - |
| | 5233 | за 2022г. | 12 257 | - | 832 | - | - | - | - | - | - | 13 089 | - |
| Другие виды основных средств | 5224 | за 2023г. | 25 179 | (2 055) | 7 020 | (3 737) | 291 | (1 400) | - | - | - | 28 463 | (3 164) |
| | 5234 | за 2022г. | 21 757 | (966) | 3 422 | - | - | (1 091) | - | - | - | 25 179 | (2 055) |
| Сооружения | 5225 | за 2023г. | 144 | (1) | - | - | - | (6) | - | - | - | 144 | (7) |
| | 5235 | за 2022г. | - | - | 144 | - | - | (1) | - | - | - | 144 | (1) |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 5226 | за 2023г. | 696 | (68) | - | - | - | (51) | - | - | - | 696 | (119) |
| | 5236 | за 2022г. | 696 | (25) | - | - | - | (43) | - | - | - | 696 | (68) |

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 | 24 560 | 24 560 | 24 560 |
| 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 Бурмистров Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|---|--------------------------|---------------------------|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | 101 308 | - | 41 200 | (98 989) | - | - | - | - | 43 519 | - |
| | 5311 | за 2022г. | 50 125 | - | 51 183 | - | - | - | - | - | 101 308 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| вклад в УК | 5302 | за 2023г. | 61 258 | - | - | (17 739) | - | - | - | - | 43 519 | - |
| | 5312 | за 2022г. | 34 875 | - | 26 383 | - | - | - | - | - | 61 258 | - |
| предоставленные займы | 5303 | за 2023г. | 40 050 | - | 41 200 | (81 250) | - | - | - | - | - | - |
| | 5313 | за 2022г. | 15 250 | - | 24 800 | - | - | - | - | - | 40 050 | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | - | - | 41 050 | - | - | - | - | - | 41 050 | - |
| | 5315 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| предоставленные займы | 5306 | за 2023г. | - | - | 41 050 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - ИТОГО | 5300 | за 2023г. | 101 308 | - | 82 250 | (98 989) | - | - | - | - | 84 569 | - |
| | 5310 | за 2022г. | 50 125 | - | 51 183 | - | - | - | - | - | 101 308 | - |

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: | 5325 | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | 5326 | - | - | - |
| | 5329 | - | - | - |



Руководитель **Бурмистров Владислав Сергеевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 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 в том числе: | 5440 | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе: | 5441 5445 5446 | - - - | - - - | - - - |



Руководитель Бурмистров Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

4.3. Запасы. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|--|-----------|----------------|---------------------|--------------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2023г. | 1 836 466 | 295 609 | (16 168 009) | (11 470) | 503 796 |
| | 5250 | за 2022г. | 976 368 | 964 286 | (76 976) | (27 212) | 1 836 466 |
| в том числе: | | | | | | | |
| | Жилой дом № 10/1 по ул. 1-я Чулымская (секции 4,5) | за 2023г. | 1 195 938 | 76 561 | (1 272 499) | - | - |
| | 5251 | за 2022г. | 489 575 | 708 421 | (2 059) | - | 1 195 938 |
| Жилой дом № 10/1 по ул. 1-я Чулымская (секции 6,7,8,9,10,11,12,13) | 5242 | за 2023г. | 407 727 | 24 705 | (690) | - | 431 742 |
| Торговый центр | 5252 | за 2022г. | 387 750 | 45 807 | (25 831) | - | 407 727 |
| | 5243 | за 2023г. | 1 821 | - | (1 821) | - | - |
| | 5253 | за 2022г. | 1 821 | - | - | - | 1 821 |
| ЯШкола | 5244 | за 2023г. | 16 672 | 3 460 | - | - | 20 132 |
| | 5254 | за 2022г. | 15 144 | 1 528 | - | - | 16 672 |
| Жилой дом № 18 по ул. 1-я Чулымская | 5245 | за 2023г. | 530 | - | (530) | - | - |
| | 5255 | за 2022г. | 530 | - | - | - | 530 |
| Многоэтажная автостоянка № 4 | 5246 | за 2023г. | 155 490 | 144 766 | (298 048) | (2 208) | - |
| | 5256 | за 2022г. | 5 449 | 150 879 | (839) | - | 155 490 |
| Наружные сети канализации и КНС (ТУ) | 5247 | за 2023г. | 29 269 | 1 085 | (4 462) | - | 25 891 |
| | 5257 | за 2022г. | 34 686 | - | (5 417) | - | 29 269 |
| Наружные сети водопровода (ТУ) | 5248 | за 2023г. | 26 581 | 275 | (5 702) | - | 21 155 |
| | 5258 | за 2022г. | 37 996 | - | (11 415) | - | 26 581 |
| Жилой комплекс | 5249 | за 2023г. | 1 600 | 5 774 | (7 374) | - | - |
| | 5259 | за 2022г. | - | 1 600 | - | - | 1 600 |
| Электричество ТУ | | за 2023г. | 840 | - | (840) | - | - |
| | | за 2022г. | 840 | - | - | - | 840 |
| Офис Дирекции по строительству на ЯБ12 | | за 2023г. | - | 4 231 | - | - | 4 231 |
| | | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Жилой дом № 14 по ул. 1-я Чулымская | | за 2023г. | - | 10 | - | - | 10 |
| | | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Офис отдела продаж на Чулымской | | за 2023г. | - | 2 692 | - | (2 057) | 636 |
| | | за 2022г. | - | 2 911 | - | (2 911) | - |
| Офис на Нарымской | | за 2023г. | - | 2 133 | - | (2 133) | - |
| | | за 2022г. | - | 10 468 | - | (10 468) | - |
| Офис на Октябрьской | | за 2023г. | - | 33 | - | (33) | - |
| | | за 2022г. | - | 699 | - | (699) | - |
| Жилой дом № 10 по ул. 1-я Чулымская | | за 2023г. | - | 24 845 | - | (24 845) | - |
| | | за 2022г. | 22 | 26 237 | - | (26 259) | - |
| НП этаж № 1 дом 11, 88,0 кв.м. (офис 1) 54:35:061555:3566 | | за 2023г. | - | 4 812 | - | (4 812) | - |
| МФУ Kyosera Ecosys M4125 idn бел. ЯСН1 | | за 2023г. | - | 228 | - | (228) | - |
| Наружные тепловые сети | | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 1 187 | - | (1 187) | - | - |
| Жилой дом № 13 по ул. 1-я Чулымская | | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 30 | (30) | - | - | - |
| РТП 13 | | за 2023г. | - | - | - | - | - |

| | за 2022г. | 60 | | (60) | | |
|--|-----------|-------|-------|---------|--|---------|
| ПОН 21.31 м. кв (нежилое помещение) дом 13, 1 этаж), 54:35:061555:5681 | | - | | - | | - |
| Жилой дом № 8 по ул. 1-я Чулымская 112/5 стр. | | 1 279 | | - | | (1 279) |
| Жилой дом № 10/1 по ул. 1-я Чулымская (секции 1,2,3) | | - | 50 | (50) | | - |
| Оборудование для трансформаторной подстанции РТП 13 | | - | 3 860 | (3 860) | | - |
| Жилой дом № 10/1 по ул. 1-я Чулымская (секции 4,5) колясочная/кладовая | | - | 4 730 | - | | (4 730) |
| Ноутбук, HONOR 14", НАР183,НАР184,НАР185 | | - | - | - | | - |
| Телевизор LED 75 дюймов (189см) Samsung | | - | 180 | - | | (180) |
| Компьютер в сборке, монитор ТЕХНАДЗОР9,систблок ТЕХНАДЗОР10 | | - | 116 | - | | (116) |
| Сервер Чулымская, SuperMicro 5039C-1, 1*Socket1151v2, 4*DDR4< 2GLAN, IPMI, 1*400W, Tower | | - | 56 | - | | (56) |
| Монитор 23.6 Viewsonic | | - | 224 | - | | (224) |
| Системный блок | | - | 16 | - | | (16) |
| Системный блок, Технадзор7 | | - | 75 | - | | (75) |
| Системный блок, Технадзор8 | | - | 66 | - | | (66) |
| Ноутбук Lenovo 15,6",СТ332 | | - | 66 | - | | (66) |
| Ноутбук HP Pavilion Gaming 16-a0017ur | | - | 76 | - | | (76) |
| Ноутбук Lenovo 15,6",СТ331 | | - | 73 | - | | (73) |
| Наружные сети 10 кв дом 13, кад номер 54:35:061555:6083 | | - | 76 | - | | (76) |
| Наружные сети 0,4 кв дом 13, Кад. номер 54:35:061555:6074 | | - | 948 | - | | (948) |
| Оборудование ТП дом 13 | | - | 1 253 | - | | (1 253) |
| Здание ТП дом 13, кад. номер 54:35:061555:4779 | | - | 2 508 | - | | (2 508) |
| Тепловые сети, кад номер 54:35:061555:4782 | | - | 144 | - | | (144) |
| ЗУ 54:35:061555:5757 | | - | 417 | - | | (417) |
| | | - | - | (832) | | (832) |

Бурмистров
Владислав Сергеевич
(расшифровка подписи)



Руководитель
(подпись)

1 апреля 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | | | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | 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 долго- в краткосрочную задолженность | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2023г. | 505 941 | 18 653 | 42 119 | (55 931) | - | (15 428) | - | - | 495 352 | |
| | 5571 | за 2022г. | 1 510 425 | 1 552 529 | 70 033 | (2 627 046) | - | - | - | - | 505 941 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5572 | за 2022г. | 830 455 | 1 404 302 | 25 917 | (2 260 674) | - | - | - | - | - | |
| займы | 5553 | за 2023г. | 9 816 | - | 55 | (6 617) | - | (3 255) | - | - | - | |
| | 5573 | за 2022г. | 236 168 | 123 806 | 16 216 | (366 372) | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5554 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5574 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 816 | |
| обязательства по аренде | 5555 | за 2023г. | 10 329 | 4 222 | 863 | (3 241) | - | (12 173) | X | - | - | |
| | 5575 | за 2022г. | - | 9 421 | 908 | - | - | - | X | - | - | |
| расчеты векселями | 5556 | за 2023г. | 485 793 | 14 431 | 41 201 | (46 073) | - | - | X | - | 10 329 | |
| | 5576 | за 2022г. | 443 802 | 15 000 | 26 992 | - | - | - | X | - | 495 352 | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 1 636 852 | 133 790 | 4 960 | (1 724 667) | - | 15 428 | X | - | 485 793 | |
| | 5580 | за 2022г. | 340 493 | 3 693 313 | 1 217 | (2 398 171) | - | - | - | - | 66 363 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 139 583 | 15 620 | - | (124 902) | - | - | - | - | 30 301 | |
| | 5581 | за 2022г. | 152 754 | 805 077 | - | (818 249) | - | - | - | 1 | 139 583 | |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | 7 | 1 | - | (7) | - | - | - | - | 1 | |
| | 5582 | за 2022г. | - | 3 047 | - | (3 040) | - | - | - | - | 7 | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 4 964 | 95 113 | 2 | (96 078) | - | - | - | - | 4 001 | |
| | 5583 | за 2022г. | 7 937 | 37 788 | 249 | (41 010) | - | - | - | - | 4 964 | |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5584 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| займы | 5565 | за 2023г. | - | - | - | - | - | 3 255 | - | - | 3 255 | |
| | 5585 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 1 492 298 | 23 056 | 4 958 | (1 503 680) | - | - | - | - | 16 632 | |
| | 5586 | за 2022г. | 179 801 | 2 847 401 | 968 | (1 535 872) | - | - | - | - | 1 492 298 | |
| обязательства по аренде | 5567 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | 12 173 | 12 173 | |
| | 5587 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | X | - | - | |
| | 5550 | за 2023г. | 2 142 793 | 152 443 | 47 079 | (1 780 598) | - | X | - | - | 561 715 | |
| Итого | 5570 | за 2022г. | 1 850 918 | 5 245 842 | 71 250 | (5 025 217) | - | X | - | - | 2 142 793 | |

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 36 | 98 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 17 572 | 15 765 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 3 465 | 2 708 |
| Амортизация | 5640 | - | - |
| Прочие затраты | 5650 | 35 756 | 31 309 |
| Итого по элементам | 5660 | 56 829 | 49 880 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | 36 656 | 5 254 |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 93 485 | 55 134 |

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



Руководитель Бурмистров Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 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 | 5 167 | (1 127) | - | - | 4 040 |



Руководитель **Бурмистров Владислав Сергеевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 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 | - | 1 560 065 | 1 012 112 |
| в том числе: | | | | |
| Денежные средства на счетах ЭСКРОУ | 5801 | - | 1 560 065 | 1 012 112 |
| Выданные - всего | 5810 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| | 5811 | - | - | - |



Бурмистров Владислав

Сергеевич

(Handwritten signature)

(подпись)
(расшифровка подписи)

Руководитель

1 апреля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2023 Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВА СИТИ»

1. Информация об организации

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВА СИТИ»;
- 1.2. ИНН/КПП 5407480952 / 540601001;
- 1.3. 630007, Новосибирская обл, Новосибирск г, Октябрьская магистраль ул, дом 2, этаж 8 офис 803
- 1.4. Зарегистрировано 14.11.2012 года Межрайонной инспекцией ФНС №16 по НСО;
- 1.5. ОГРН 1125476185889;
- 1.6. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано Инспекцией ФНС по Железнодорожному району г. Новосибирска 14.11.2012 года;
- 1.7. Генеральный директор Бурмистров Владислав Сергеевич
- 1.8. Размер уставного капитала 10 000,00 рублей.
- 1.9. Учредители – юридические и физические лица с размером доли:
 - Ложкин Станислав Юрьевич ИНН 540707269661 – 13%;
 - Сотников Владимир Викторович ИНН 222101960030 – 7%;
 - Вебер Олег Иосифович ИНН 540708762950 – 42%;
 - Мартыненко Владимир Яковлевич ИНН 540706511253 – 3%;
 - Мартыненко Владимир Владимирович ИНН 540700899576 – 30%;
 - Тарасенко Мария Александровна ИНН 540713716036 – 5%.
- 1.10. Владеет:
 - 100% доли ООО СЗ "АКВАСТРОЙ" ИНН 5407978353, ОГРН 1205400024048
- 1.11. Основные виды деятельности – ОКВЭД Код 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 1.12. Общество относится к субъектам малого предпринимательства.
- 1.13. Среднесписочная численность общества за 2023 год составила 50 человек.

2. Основные элементы учетной политики организации

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.1.1. Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной технологии обработки учетной информации - «1С 8.3 Подрядчик строительства».

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Российскими правилами 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.

Бухгалтерская отчетность 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 упрощенного 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 10% (десяти процентов).

2.1.2. Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

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.

2.1.3. Изменения в Учётной политике Общества, влияющие на показатели за периоды 2022 и 2021 годов.

Вступление 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.

Последствия изменения учётной политики Общества в связи с началом применения:

- ФСБУ 6/2020 - единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчётного периода (конец периода, предшествующего отчётному) в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020;

- ФСБУ 26/2020 - отражаются ретроспективно, перспективно отражаются только факты хозяйственной жизни, имевшие место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учёта;

- ФСБУ 25/2018 – альтернативный метод в качестве арендатора.

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённый Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, применяется Обществом с 01.01.2021 г. перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), следовательно:

- новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта;
- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

2.1.3.1 Досрочное применение Федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Общество не применяет досрочно следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденный Приказом Минфина от 30.05.2022 №86н

2.1.4. В составе финансовых вложений отражаются займы, выданные связанным сторонам;

2.1.5. Кредиторская и дебиторская задолженность Общества, в том числе по полученным кредитам и займам подразделяется на:

- краткосрочную, срок погашения которой, согласно условиям договоров, не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

2.1.6. Расчеты по договорам долевого строительства ведется с применением счетов эскроу. Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче готового объекта и обязательствами перед Обществом по оплате стоимости договора отражаются в бухгалтерском балансе Общества свернуто. При этом в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится информация о денежных средствах, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу в качестве полученных обеспечений обязательств и платежей;

2.1.7 Порядок признания выручки: выручка определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и переходу права собственности. По окончании строительства Общество определяет экономию (перерасход) затрат на строительство объектов недвижимости в виде разницы между договорной стоимостью заключенных договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство данных объектов. Общество определяет указанные доходы (расходы) в течение 6 (шести) месяцев после ввода объекта в эксплуатацию.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются: услуги застройщика, услуги по продаже квартир, агентские услуги, услуги fee-development, услуги по бронированию, услуги по проведению рекламных акций, плата за заключение договоров уступки прав по ДДУ, уступка прав на технологическое подключение.

2.1.8. Порядок признания управленческих расходов: расходы на содержание службы застройщика ежемесячно подлежат равномерному распределению между строящимися в текущем периоде объектами. После ввода объектов в эксплуатацию данные расходы участвуют в формировании финансового результата застройщика.

2.1.9. Порядок признания коммерческих расходов: расходы на продажу производятся за счет средств дольщиков, предназначенных на финансирование строительства объектов и включаются в стоимость строящихся объектов.

2.1.10. При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности за период с 01.01.2023-31.12.2023г. общество применяло положения учетной политики.

2.1.11. Под денежными эквивалентами понимаются высоколиквидные финансовые вложения – банковский депозит до востребования.

Денежные потоки в ОДДС показываются с НДС.

2.1.12. 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 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности в составе материально-производственных запасов.

Общество разделяет основные средства на следующие группы:

- инвестиционная недвижимость (учитывается на счёте 03);
- здания;
- машины и оборудование;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

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 оценивается в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости.

2.1.13. Бухгалтерский учёт аренды

Стоимость права пользования активом (ППА) принимается в соответствии с пунктом 13 ФСБУ 25/2018, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Амортизация ППА начисляется с первого месяца, следующего за месяцем признания права пользования активом.

Если ставка дисконтирования не может быть определена, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Если исходя из условий договора переход права собственности на предмет договора в конце аренды не предполагается, то арендатор использует опровержимую презумпцию о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018.

2.1.14. Проверка активов на обесценение

Общество проводило проверку на обесценение таких активов как основные средства, капитальные вложения, права пользования активами. Проверка показала, что признаков, свидетельствующих об обесценении активов, не выявлено, при этом были рассмотрены следующие признаки, которые могут свидетельствовать об обесценении активов:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;
- стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);
- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;
- фактические чистые денежные потоки или прибыль от использования актива значительно хуже, чем запланированные показатели.

Кроме этого, Общество проводило проверку на обесценение запасов, а именно, проверяло имеется ли превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

2.1.15 Учет финансовых вложений

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.

2.1.16 Формирование оценочных обязательств

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 с учётом принципа рациональности ведения бухгалтерского учёта определяется показателями расходов на отпуск отчетного года

2.1.17 Расчеты по налогу на прибыль

В Обществе применяется способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учёте в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учёт налога на прибыль», утверждённого Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Отложенный налоговый актив и налоговое обязательство в бухгалтерском балансе отражаются развёрнуто.

Переплата по текущему налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

3. Информация по отчетности общества за 2023 год

Основные показатели баланса по состоянию на 31.12.2023:

Таблица 1

| Наименование показателя | код строки баланса | Величина показателя (тыс. руб.) | Комментарии |
|--|--------------------|---------------------------------|--|
| АКТИВ | | | |
| Основные средства | 1150 | 3 997 | |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 121 035 | Доходные вложения Общества |
| Финансовые вложения | 1170 1240 | 43 519 41 050 | Доля участия в ООО СЗ «АКВАСТРОЙ» Заём, выданный ООО СЗ «АКВАСТРОЙ» |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 9 362 | ППА 9362 тыс.руб. |
| Запасы | 1210 | 629 693 | Незавершенное строительство. Готовая продукция, материалы |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 232 641 | |
| в т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | 165 576 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками |
| Расчеты с покупателями | | 44 572 | Расчеты с покупателями |
| ПАССИВ | | | |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 47 073 | В т.ч. Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 42 423 тыс. руб. |
| Прочие обязательства | 1450 1550 | 495 352 14 356 | Расчеты по векселям, в т.ч. проценты по векселям 71 546 тыс.руб. В т.ч. Обязательства по аренде 10 493 тыс. руб. Расчеты по ДУДС – 3 862 тыс. руб. |

В 2022 г. произошло раскрытие счетов эскроу и целевые средства для строительства Жилого дома № 10/1 блок-секции № 4,5 поступили на расчетный счет Общества. При этом по состоянию на 31.12.2022г обязательства перед дольщиками по передаче построенных объектов не были исполнены в полном объёме и не определён финансовый результат по окончании строительства данного дома. В связи с этим в Бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2022 обязательства перед участниками долевого строительства построенных объектов недвижимости в сумме 37 259 тыс. руб. были отражены в составе краткосрочных прочих обязательств (стр. 1551 «Задолженность перед участниками ДДУ»), к концу 2023г. обязательства перед дольщиками практически погашены. По состоянию на 30.06.2023г был определён финансовый результат по окончании строительства Жилого дома № 10/1 блок-секции № 4,5, а в октябре 2023г. произошло раскрытие эскроу по объекту Многоуровневая автостоянка №4 и по состоянию на 31.12.2023г был определен финансовый результат и по этому объекту. В связи с этим в Отчете о финансовых результатах в

составе выручке отражена Экономия от строительства в сумме 226 645 271,15руб. от обоих объектов строительства.

Арендованные объекты основных средств:

| Наименование объекта аренды | Договорная стоимость, руб. |
|--|----------------------------|
| Часть Нежилого помещения по адресу: ул. Нарымская, 23, 32 м2 | 197 080,19 |
| Нежилое помещение 40,1 кв.м, офис 803, 8 этаж, ул. Октябрьская дом 2 | 34 085,00 |
| Нежилое помещение по адресу: ул. 1-я Чулымская, д. 1125/2 пл. 190,9 м2 | 155 800,00 |

4. По отчету о финансовых результатах:

В 2023 году у Общества прочая выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг составляет 330 515 тыс. руб., себестоимость продаж – 92 745, 26тыс. руб., валовая прибыль от продаж составляет 237 770 тыс. руб., проценты к получению –11 247 тыс. руб., проценты к уплате – 6 226 тыс. руб., прочие доходы – 34 485 тыс. руб., в т.ч. дивиденды от участия в других компаниях 220 тыс. руб., прочие расходы – 38 975 тыс. руб., прибыль до налогообложения – 237 561 тыс. руб., текущий налог на прибыль – 48 680 тыс. руб., чистая прибыль предприятия за 2023 год –189 957тыс. руб.

Налог на прибыль определяется по Налоговой декларации по налогу на прибыль за 2023г. На 31.12.2023 просроченной задолженности нет.

ОНА составляет всего – 807,9 тыс. руб.;

В балансе отложенные налоговые активы и обязательства показаны развёрнуто (п.19, ПБУ 18/02).

Резерв в НУ не начисляется.

Учет источников финансирования осуществляется организацией застройщиком на счете 86 «Целевое финансирование» и ведется по каждому договору с инвестором-дольщиком и строящемуся объекту до окончания строительства и закрытия финансирования.

Датой учета договоров участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете считается дата регистрации договора в УФРС.

Учет расчетов по договорам участия в долевом строительстве ведется на счете 76.08 «Расчеты по ДУДС»

Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, отражаются в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

После раскрытия счетов эскроу денежные средства по заключенным договорам участия в долевом строительстве зачисляются на расчетный счет застройщика и отражаются на бухгалтерском счете 76.08 «Расчеты по ДУДС».

В рамках исполнения обязательств Застройщика аналитический учет организован по каждому участнику долевого строительства и по каждому договору.

Сумма на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2023 составляет 0 тыс. руб.

Бухгалтерский учёт расходов на строительство в лице застройщика ведётся по дебету счёта 08.03 «Строительство объектов основных средств». Аналитический учёт организован по каждому объекту строительства, по главам сводного сметного расчета, по видам расходов.

Доходом от услуг застройщика является сумма экономии целевых средств, которая определяется по окончании строительства объекта и передачи его дольщикам и инвесторам. Сумма экономии определяется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами на его строительство. Финансовый результат считается по всему объекту в целом, без распределения доходов и затрат по каждой квартире в отдельности пропорционально их площади.

5. Кредиты и займы

В 2023г. задолженность по займам была полностью погашена. Задолженность по начисленным процентам перенесена из Долгосрочных обязательств в Краткосрочные. Полное погашение задолженности планируется в 2024г.

6. Информация по связанным сторонам

Связанные стороны ООО СЗ «АКВА СИТИ» и расчеты со связанными сторонами за 2023 год:

| Связанные стороны | Связанная сторона по сделке является: | Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2022 г. | Объем операции за отчетный период (руб.) | Сумма выплат (руб.) | Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2023 г. |
|--|---|--|--|---------------------|--|
| АКВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК, 5407970322 | Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "АКВА- ДЕВЕЛОПМЕНТ", ООО СЗ "АКВА- ДЕВЕЛОПМЕНТ" контролируется ООО "АКВАСИТИ" 100% | | | | |
| Решение от 01.08.2022г | | -2 754 479,61 | | 2 754 479,61 | |
| Решение от 30.03.2023 | | | 220 020,40 | 220 020,40 | |
| АКВАСТРОЙ ООО СЗ, 5407978353 | Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "АКВАСТРОЙ", доля участия ООО СЗ "АКВА СИТИ" в уставном капитале ООО СЗ "АКВАСТРОЙ" 100% | | | | |
| Агентское соглашение по обеспечению э/э и теплом | получатель услуг | -66 632,24 | | | -66 632,24 |
| Договор №1/ТЗ-2022 от 01.01.2022 | Заказчик услуг | -410 000,00 | 4 920 000,00 | 4 920 000,00 | -410 000,00 |
| Договор беспроцентного займа б/н от 21.05.2020 | Заемщик | -20 000,50 | | | -20 000,50 |
| Договор возмездного оказания услуг б/н от 01.05.2021 г. | Заказчик услуг | -1 278 607,05 | | 1 278 607,05 | |
| Договор займа б/н от 08.10.2020 (6%) 5,0 млн | Заемщик | -5 632 677,38 | 300 000,00 | | -5 932 677,38 |
| Договор займа б/н от 08.11.2021г 24 млн 7,5% | Заемщик | -24 988 263,72 | 1 800 000,00 | | -26 788 263,72 |
| Договор займа б/н от 11.12.2020 (6%) 5,0 млн | Заемщик | -5 585 771,71 | 300 000,00 | | -5 885 771,71 |
| Договор займа б/н от 14.04.2021 | Заемщик | -1 301 194,53 | 72 000,00 | | -1 373 194,53 |
| Договор займа б/н от 22.05.2020 (6,5%) | Заемщик | -58 368,31 | 3 250,00 | | -61 618,31 |
| Договор займа б/н от 25.02.2021 (6%) 1,0 млн | Заемщик | -1 108 657,53 | 60 000,00 | | -1 168 657,53 |
| Договор займа б/н от 26.12.2022, 7,5% 15 млн. руб. | Заемщик | -1 801 849,32 | -835 698,62 | | -2 966 150,70 |
| Договор займа б/н от 28.08.2020 (6%) | Заемщик | -2 276 311,50 | 120 000,01 | | -2 396 311,51 |

| | | | | | |
|--|--|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| Договор субаренды земельного участка б/н от 18.11.2020 г. кад. 54:35:061555:6081 дом 18,19 | Арендатор | -238 653,00 | 293 726,77 | 532 379,77 | |
| Договор субаренды объекта недвижимости от 01.07.2022г. (часть нежилого помещения № 10 кв.м.) | Арендатор | -68 400,00 | 34 200,00 | | -102 600,00 |
| Договор субаренды объекта недвижимости от 01.08.2021 (часть нежилого помещения № 10 кв.м.) | Арендатор | -207 157,91 | | | -207 157,91 |
| Ф/01/03-2021 от 01.03.2021г.(оказ-е комплекса усл.по сопровождению и реализации Проекта) ДОМ №18 | Заказчик услуг | -249 961,07 | | 249 961,07 | |
| Возмещение расходов | Заказчик услуг | | 512 268,00 | | -512 268,00 |
| Ф/01/08-2022 от 01.08.2022г.(оказ-е комплекса усл.по сопровождению и реализации Проекта) ДОМ №19/1 | Заказчик услуг | -249 921,65 | | 249 921,65 | |
| Вебер Олег Иосифович ИП, 540708762950 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является учредителем ИП Вебер О.И. | | | | |
| ВКСЕЛЯ | | 213 215 934,15 | 10428064 | 11 140 154,05 | 213 928 024,20 |
| ДДУ № 2/2-100 от 25.11.2022 | | -9 351 300,00 | | | -9 351 300,00 |
| ДДУ №1/1-100 от 25.11.2022г. | | -6 297 480,00 | 0,00 | 15 648 780,00 | 9 351 300,00 |
| Договор аренды нежил. помещения № 1/1-100 от 01.08.2023 | Арендодатель | | 421 057,27 | -344 155,27 | 76902 |
| Договор купли-продажи земельного участка б/н от 21.12.2020 г дом12 кад. н 54:35:061555:3703 пл.92 | Продавец | 12 148 085,95 | 12 148 085,95 | | |
| Договор аренды нежил. помещения № 2/2-100 от 01.08.2023 | Арендодатель | | 695 824,21 | -568376,61 | 127447,6 |
| Договор УПТ на подключение тепловой мощности б/н от 11.08.2021г ТЦ | Цессионарий | -1 328 130,23 | 505481,41 | 822648,82 | |
| Соглашение о новации в займ №1-В от 10.02.2022, 6,25% | Займодавец | 5 584 038,18 | 4 405 157,70 | | 1 178 880,48 |
| Соглашение о подключении ЦС водоотведения б/н от 11.08.2021г ТЦ | Цессионарий | -116 914,43 | | 116914,43 | |
| Соглашение о подключении ЦС ХВ б/н от 11.08.2021г ТЦ | Цессионарий | -404 874,57 | | 404874,57 | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| ПРОГРЕСС-17 ООО СЗ, 5407979935 | Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "Прогресс-17", ООО СЗ "Прогресс-17" контролируется ООО "ВЕСНА" 100% | | | | |
| Договор б/н от 01.01.2022г (комплексного оказания услуг в рамках обеспечения осуществления проекта) | Заказчик услуг | -999 997,41 | 2 671 109,73 | 3 671 107,14 | |
| Договор №1/ТЗ-2021 на выполнение функций технического заказчика | Заказчик услуг | | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | |
| Договор оказание комплекса услуг по сопровождению и реализацией Проекта от 01.11.2020 | Заказчик услуг | -2 033 650,24 | | 2 033 650,24 | |
| Договор уступки права требования на подключение тепловой мощности б/н от 16.02.2021 г | Цессионарий | -2 864 985,86 | | 2864985,86 | |
| Договор займа № 04/09- 2023-АКВА от 04.09.2023г. | Заемщик | | 963 967,11 | 963 967,11 | |
| Соглашение от 29.09.2021 г по подключения к центральной системе водоотведения | Цессионарий | -2 838 482,51 | | 2 838 482,51 | |
| Соглашение от 29.09.2021 г по подключения к центральной системе холодного водоснабжени | Цессионарий | -1 483 544,70 | | 1 483 544,70 | |
| Прогресс-30 ООО СЗ, 5406818614 | Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "ПРОГРЕСС-30", ООО СЗ "ПРОГРЕСС-30" контролируется ООО "ВЕСНА" 100% | | | | |
| №1/ТЗ-2022 от 01.09.2022 | Заказчик услуг | -960 000,00 | 2 880 000,00 | 3 360 000,00 | -480 000,00 |
| Договор уступки права требования на подключение тепловой мощности б/н от 07.10.2022 г | Цессионарий | -8 615 369,35 | | 5 599 990,08 | -3 015 379,27 |
| Соглашение о содействии техн подключения к эл сетям | Заказчик услуг | -4 709 444,25 | | 2 825 666,55 | -1 883 777,70 |
| Уступка права подключения к Центральной системе водоотведения | Заказчик услуг | -9 984 013,98 | | 6 489 609,09 | -3 494 404,89 |
| Договор комплексного оказания услуг от 01.01.2023 | Заказчик услуг | | 10 236 113,87 | 9 236 565,54 | -999 548,33 |
| Постановление №189 от 24.05.2023 | Заказчик услуг | | 25 000,00 | | -25 000,00 |

| | | | | | |
|--|---|---------------|-----------------|----------|---------------|
| Тарасенко Мария Александровна ИП | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 5% в уставном капитале является учредителем ИП Тарасенко М.А. | | | | |
| Договор аренды зем.участка жд18,19 от 18.11.2020 | Арендодатель | | 12 089,03 | -7432,51 | 4 656,52 |
| Договор аренды нежил. помещения №1/1-100 от 01.08.2023 (д.10, 183,1м2) | Арендодатель | | 45 775,00 | -36620 | 9 155,00 |
| Договор аренды нежил. помещения №2/2-100 от 01.08.2023 (д.10, 303,1м2) | Арендодатель | | 75 792,33 | -60620 | 15 172,33 |
| Векселя | | 23 498 064,74 | 1 148 481,38 | -1357930 | 23 288 616,12 |
| ДДУ №1/1-100 от 25.11.2022 | | | 185 343,38 | | -185 343,38 |

Расходы на оплату труда за 2023 год составили 33 442, 38тыс. руб.

Перечень связанных сторон, входящих в группу лиц, к которой относится ООО СЗ «АКВА СИТИ», операции с которыми в 2023 году отсутствовали (пункты 4, 6-8, 13 ПБУ 11/2008, статьи 4, 9 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»):

| № п/п | Связанная сторона | ИНН | Основание для признания связанной стороной |
|-------|---------------------|------------|---|
| 1 | ООО "ВЕСНА" | 5407977487 | Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долями 42%, 18%, 7% и 5% в уставном капитале, являются участниками ООО "ВЕСНА" с долями 60%, 28%, 7% и 5% в уставном капитале соответственно |
| 2 | ООО "ГРИНВУД СПА" | 5402068470 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является участником ООО "ГРИНВУД СПА" с долей 54% в уставном капитале |
| 3 | ООО "КВАТРО" | 5406997240 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является участником ООО "КВАТРО" с долей 48% в уставном капитале |
| 6 | ООО "ИМПЕРИЯ" | 5401252910 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале являются участниками ООО "ИМПЕРИЯ" с долей 100 % в уставном капитале соответственно |
| 7 | ООО СК "МЕТА" | 5406984851 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 3% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "МЕТА" |
| 8 | ООО "ГРУППА МЕТА" | 5406625034 | Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 3% и 30% в уставном капитале являются участниками ООО "ГРУППА МЕТА" с долей 60% и 40% в уставном капитале соответственно |
| 9 | ООО СК "СТРОЙТРЕСТ" | 5433952217 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "СТРОЙТРЕСТ" |
| 10 | ООО СК "СИТИСТРОЙ" | 5406795741 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "СИТИСТРОЙ" |
| 11 | ООО ИСК "ВИЛОЙСКАЯ" | 5405453390 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является |

| | | | |
|----|---------------------------|--------------|---|
| | | | единственным участником ООО ИСК "ВИЛЮЙСКАЯ" |
| 13 | ООО СЗ "МЕТА-ЗАОЗЁРЬЕ" | 5406820148 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СЗ "МЕТА-ЗАОЗЁРЬЕ" |
| 14 | ООО СЗ "МЕТА-КРАСНООБСК" | 5433973217 | Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 3% и 30% в уставном капитале являются участниками ООО СЗ "МЕТА-КРАСНООБСК" с долей 1% и 99% в уставном капитале соответственно |
| 15 | ООО СЗ "МЕТА-АПАРТАМЕНТЫ" | 5406797121 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО СЗ "МЕТА-АПАРТАМЕНТЫ" с долей 24,29% в уставном капитале |
| 16 | ООО "ГОРОХОВСКИЕ БАНИ" | 5405021833 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "ГОРОХОВСКИЕ БАНИ" с долей 35% в уставном капитале |
| 17 | ООО СК "МЕТА - ОБСКАЯ" | 5406987919 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК «МЕТА-ОБСКАЯ» |
| 18 | ООО "АТОМПРОЕКТ" | 5405974258 | Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% и 3% в уставном капитале являются участниками ООО "АТОМПРОЕКТ" с долей 49% и 51% в уставном капитале соответственно |
| 19 | ООО "НОВЫЙ АДРЕС" | 5433953443 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО "НОВЫЙ АДРЕС" |
| 20 | ООО СЗ "МЕТА-АКАДЕМ" | 5405961643 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СЗ "МЕТА-АКАДЕМ" |
| 21 | ООО СК "ТЕХСТРОЙ" | 5406585455 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "ТЕХСТРОЙ" |
| 22 | ООО "СМАРТ" | 5405431149 | Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 5% и 30% в уставном капитале являются участниками ООО "СМАРТ" с долей 60% и 30% в уставном капитале соответственно |
| 23 | ИП Мартыненко В.В. | 540700899576 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является учредителем ИП Мартыненко В.В. |
| 24 | ООО "СДК" | 5406827626 | Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "СДК" с долей 60% в уставном капитале |

7. На 31 декабря 2023 г. конечными контролирующими бенефициарами Общества являются граждане РФ:

| Обязательная информация | | |
|-----------------------------------|--------------|--|
| Ф.И.О. | ИНН | Основание для признания бенефициарным владельцем (доли участия в уставном капитале материнской компании) |
| Вебер Олег Иосифович | 540708762950 | 42% доля в УК ООО СЗ «АКВА СИТИ» |
| МАРТЫНЕНКОВ Владимир Владимирович | 540700899576 | 30% доля в УК ООО СЗ «АКВА СИТИ» |

8. Вознаграждение управленческому персоналу

Вознаграждение Руководства Общества за 2023 год составило 1 665 тыс. руб.

9. Оценочные обязательства Общества:

| № | Оценочное обязательство | Сумма (тыс. руб.) | | |
|---|---|-------------------|------------|------------|
| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| 1 | Гарантийное обязательство застройщика строительства | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Обязательство по оплате отпусков работникам | 4 040 | 5 167 | 2 567 |
| 3 | Прочие оценочные обязательства | 0 | 0 | 0 |

10. Обеспечения выданные и полученные

Отсутствует

11. События после отчётной даты

Отсутствует.

12. Условные обязательства

На дату утверждения бухгалтерской отчётности значимые условные обязательства отсутствуют.

13. Оценка рисков

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

13.1 Страновые риски и непрерывность деятельности

Существенная доля расходов Общества связана с операциями с компаниями под общим контролем. Финансирование деятельности Общества также во многом определяется связанными сторонами.

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2025 год, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

С февраля 2022 года после начала специальной военной операции на территории Украины, США и Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, и других 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.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, прошедшей в 2020-2021 годах, основываясь на анализе рассмотрении 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

Таким образом, с учётом вышеуказанных факторов, а также отсутствия у Общества существенных активов и обязательств не со связанными сторонами, руководство Общества не ожидает, что макроэкономическая и политическая нестабильность может оказать существенное влияние на его финансовое положение и финансовые результаты.

13.2 Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщиками и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам.

С учётом того, что основными кредиторами Общества являются связанные стороны, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в прочей дебиторской задолженности. Основными дебиторами Общества выступают компании под общим контролем. Руководство проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы могут проверить деятельность компании за три года, предшествующих году проведения проверки. Факт налоговой проверки предприятия за определённый период не означает, что налоговые обязательства компании за этот период не могут быть проверены в дальнейшем: налоговые органы вправе провести повторную налоговую проверку по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточнённых налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, на 31.12.2023 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

13.3 Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность

14. Государственная помощь.

В отчётном периоде государственная помощь Обществом не оказывалась.

Генеральный директор

В.С. Бурмистров

01.04.2024 года.

