

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Магистраль-1» за 2023 год**

---

**1. Общие положения**

***Полное фирменное наименование юридического лица***

Общество с ограниченной ответственностью «Магистраль-1»

***Сокращенное фирменное наименование юридического лица***

ООО «Магистраль-1»

***Адрес юридического лица***

Место нахождения (юридический адрес): 111674, г. Москва, ул. Рождественская, д. 34, помещ. XIX.

Почтовый адрес: 111674, г. Москва, ул. Рождественская, д. 34, помещ. XIX.

***Сведения об образовании юридического лица***

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Магистраль-1» (далее – Общество) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №46 по г. Москве 20.07.2010, ОГРН: 1105032005539.

***Организационно-правовая форма/форма собственности***

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Магистраль-1»: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность.

***Основной вид экономической деятельности***

Основным видом деятельности Общества в 2023 и 2022 гг. являлось строительство жилых и нежилых зданий.

Общество ведет строительство подрядным способом, в основном, за счет собственных средств.

Общество не привлекает средства дольщиков 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» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также не привлекает инвестиции в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ.

***Филиалы, представительства и иные подразделения***

В 2023 году у Общества имелось обособленное подразделение в г. Москве. В 2022 году у Общества не было обособленных подразделений. В 2023 и 2022 гг. у Общества не имелось других филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы).

***Штатная численность сотрудников***

Штатная численность сотрудников на 31.12.2023 г. составила 36 человек, на 31.12.2022 г. – 79 человек.

### ***Единоличный исполнительный орган Общества***

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества. В 2023 и 2022 гг. Генеральным директором Общества являлся Борисовец Дмитрий Леонидович.

### ***Участники Общества***

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. Единственным участником Общества является Михейкин Сергей Анатольевич, гражданин Российской Федерации, с долей участия – 100%.

### ***Официальные курсы иностранных валют***

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

| <b>Руб.</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------|-------------|-------------|
| USD 1       | 89,6883     | 70,3375     |
| EUR 1       | 99,1919     | 75,6553     |

## **2. Основные положения учетной политики**

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими Положениями по бухгалтерскому учету, а также Федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

При организации бухгалтерского учета Общество исходит из требования рациональности, что его учетная политика должна обеспечивать рациональное ведение бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации.

### **2.1. Составление бухгалтерской отчетности**

При формировании бухгалтерской отчетности Общество исходит из того, что бухгалтерская отчетность должна давать достоверное и полное представление о его финансовом положении, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество приводит в бухгалтерской отчетности показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях обособленно лишь в случае их существенности, и если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

### **2.2. Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные**

В бухгалтерском балансе Общество представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные.

Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;

- он удерживается главным образом для целей торговли;
- его предполагается реализовать в пределах двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- оно подлежит урегулированию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- у Общества нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на двенадцать месяцев после окончания отчетного периода.

Общество классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

### **2.3. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам (например, недвижимость, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь) и группам. Группой основных средств считается совокупность объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

*Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ*

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 100 тыс. рублей.

*Инвентарный объект*

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

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.

#### *Оценка ОС*

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

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

#### *Амортизация*

Начисление амортизации производится линейным способом таким образом, чтобы подлежащая амортизации стоимость объекта основных средств погашалась равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- а) Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- б) Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

#### *Сроки полезного использования*

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

- а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Сроки полезного использования объектов ОС (по основным группам):

- здания и сооружения: 5-7 лет;
- транспортные средства: 3-5 лет;
- офисное оборудование: 1-2 лет;
- прочее: 3-5 лет.

#### *Ликвидационная стоимость*

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств определяется при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

#### *Проверка основных средств на обесценение*

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н.

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта основных средств, предоставляемое Обществу другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у Общества возникает право на получение такого возмещения.

#### *Списание объектов основных средств*

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

## 2.4. Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

### *Фактические затраты для целей признания капитальных вложений*

Под капитальными вложениями понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на:

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание);
- в) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- г) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

### *Признание капитальных вложений в бухгалтерском учете*

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении указанных условий вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

### *Единица учета капитальных вложений*

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

### *Классификация капитальных вложений в бухгалтерском учете*

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

### *Оценка капитальных вложений*

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:

- а) уплаченные и (или) подлежащие уплате Обществом поставщику (продавцу, подрядчику) при осуществлении капитальных вложений суммы;
- б) стоимость активов Общества, списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений;
- в) амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- г) затраты на поддержание работоспособности или исправности активов, используемых при осуществлении капитальных вложений, текущий ремонт этих активов;
- д) заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, а также все связанные с указанными вознаграждениями социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.);
- е) связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- ж) величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников организации;
- з) иные затраты на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

#### *Проверка капитальных вложений на обесценение*

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н.

#### **2.5. Бухгалтерский учет аренды**

Бухгалтерский учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

#### *Классификация объектов учета аренды*

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды.

Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

#### *Состав арендных платежей*

В состав арендных платежей включаются платежи, обусловленные договором аренды, за вычетом сумм налога на добавленную стоимость.

#### *Срок аренды*

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Срок аренды пересматривается в случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды (при предыдущем пересмотре срока аренды). Связанные с таким пересмотром корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды.

#### **Учет объектов аренды у арендатора**

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других).

#### *Признание права пользования активом*

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

#### *Погашение стоимости права пользования активом*

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

### *Признание обязательства по аренде*

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки (далее – ставка дисконтирования), при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, подлежащих оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды, которые учтены в составе арендных платежей.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена как ставка, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

### *Оценка обязательства по аренде после признания*

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. Периодичность начисления процентов выбирается арендатором в зависимости от периодичности арендных платежей и от наступления отчетных дат.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

### *Пересмотр фактической стоимости права пользования активом и величины обязательства по аренде*

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- а) изменения условий договора аренды;
- б) изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- в) изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При изменении величины обязательства по аренде ставка дисконтирования пересматривается.

### *Полное или частичное прекращение договора аренды*

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

### *Основания для непризнания предмета аренды в качестве права пользования активом и непризнания обязательства по аренде*

Арендатор не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды (решение о применении настоящего пункта принимается арендатором в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды);
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов (решение о применении настоящего пункта принимается в отношении каждого предмета аренды).

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Непризнание предмета аренды в качестве права пользования активом и непризнание обязательства по аренде допускается при одновременном выполнении следующих условий:

- а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

### *Срок амортизации права пользования активом*

Срок амортизации права пользования активом устанавливается в зависимости от предполагаемого срока использования актива и составляет от 3 до 5 лет.

## **2.6. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.11.2019 №180н.

### *Единица учета запасов*

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

### *Оценка при признании*

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

### *Оценка после признания*

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Обществом как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

#### *Отпуск и списание запасов*

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по ФИФО.

Способ ФИФО основан на допущении, что запасы используются в последовательности их поступления, то есть запасы, первыми поступающие в производство (продажу), должны быть оценены по себестоимости первых по времени приобретений. При применении этого способа оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов.

Запасы списываются:

- а) одновременно с признанием выручки от их продажи;
- б) при выбытии в случаях, отличных от продажи;
- в) при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступление экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов.

Балансовая стоимость списываемых запасов признается расходом периода:

- а) в котором признана выручка от продажи этих запасов;
- б) в котором данное выбытие (списание) произошло, в случаях, отличных от продажи запасов.

## **2.7. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Денежные средства и денежные эквиваленты включают денежные средства, а также высоколиквидные финансовые вложения (например, депозиты в кредитных организациях на условиях Overnight), которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество классифицирует выплаченные проценты по полученным кредитам и займам как денежные потоки от текущих операций.

## **2.8. Расходы будущих периодов**

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, не соответствующие условиям признания определенного актива, признаются расходами будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения в течение периода, к которому они относятся.

## **2.9. Оценочные обязательства**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

*Способ оценки оценочного обязательства:*

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

*Способ учета оценочных обязательств*

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности.

## **2.10. Отложенные налоги**

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

*Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО*

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО: отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

## **2.11. Выручка, прочие доходы**

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.99. № 32н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

*Доходы от обычных видов деятельности*

Доходами от обычных видов деятельности признаются выручка от реализации строительно-монтажных работ по договорам строительного подряда.

Величина выручки по договору определяется исходя из стоимости работ по определенной в договоре цене, корректируемой в случаях и на условиях, предусмотренных договором, в связи с:

- возникающими в ходе исполнения договора согласованными сторонами изменениями стоимости работ по договору, которые обуславливаются либо использованием более качественных и дорогостоящих строительных материалов и конструкций, а также выполнением работ более сложных по сравнению с предусмотренными в технической документации или работ, не предусмотренных в технической документации (увеличение выручки по договору), либо неисполнением каких-либо работ, предусмотренных в технической документации (уменьшение выручки по договору);
- предъявляемыми Обществом к заказчикам и иным лицам, указанным в договоре, требованиями (далее - претензии): о возмещении затрат, не учтенных в смете, которые организация была вынуждена понести в связи с действиями (бездействием) указанных лиц; о возмещении разумных расходов, понесенных в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации, предоставленной заказчиком или проектной организацией, в связи с задержкой или остановкой работы из-за неоказания заказчиком организации содействия, предусмотренного условиями договора (увеличение выручки по договору);
- выплачиваемыми Обществу дополнительно сверх сметы по условиям договора суммами (увеличение выручки по договору).

Выручка по договору корректируется на суммы отклонений, претензий и поощрительных платежей, если существует уверенность, что такие суммы будут признаны заказчиками или иными лицами, указанными в договоре, которым они предъявлены, и сумма их может быть достоверно определена.

#### *Прочие доходы*

Прочими доходами признаются:

- доходы от предоставления в аренду основных средств;
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты по предоставленным займам, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие аналогичные доходы.

#### **2.12. Себестоимость работ и услуг, прочие расходы**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

#### *Расходы от обычных видов деятельности*

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с затратами на строительно-монтажные работы по договорам строительного подряда.

Расходами по договору являются понесенные Обществом за период с начала исполнения договора до его завершения:

- расходы, связанные непосредственно с исполнением договора (прямые расходы по договору);
- часть общих расходов Общества на исполнение договоров, приходящаяся на данный договор (косвенные расходы по договору);
- расходы, не относящиеся к строительной деятельности Общества, но возмещаемые заказчиком по условиям договора (прочие расходы по договору).

#### *Прочие расходы*

Прочими расходами признаются:

- расходы, связанные с предоставлением в аренду основных средств;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты);
- проценты за пользование кредитами и займами;
- расходы, связанные с оплатой банковских услуг;

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью;
- расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- прочие аналогичные расходы.

### **2.13. Выручка и расходы по договорам строительного подряда**

Учет по договорам строительного подряда ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, утвержденным приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

*Способ признания выручки по договору и расходов по договору*

Выручка по договору и расходы по договору признаются способом "по мере готовности", если финансовый результат (прибыль или убыток) исполнения договора на отчетную дату может быть достоверно определен. Способ "по мере готовности" предусматривает, что выручка по договору и расходы по договору определяются исходя из подтвержденной Обществом степени завершенности работ по договору на отчетную дату и признаются в отчете о финансовых результатах в тех же отчетных периодах, в которых выполнены соответствующие работы независимо от того, должны или не должны они предъявляться к оплате заказчику до полного завершения работ по договору (этапа работ, предусмотренного договором).

В случае, когда достоверное определение финансового результата исполнения договора в какой-то отчетный период (например, на начальном этапе исполнения договора, когда уточняются условия договора, касающиеся величины расходов, возмещаемых заказчиком) невозможно, но существует вероятность, что расходы, понесенные при исполнении договора, будут возмещены, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению.

*Способы определения степени завершенности работ на отчетную дату*

Для признания выручки и расходов по договору строительного подряда способом «по мере готовности» используется следующий способ определения степени завершенности работ по договору на отчетную дату:

- по доле выполненного на отчетную дату объема работ в общем объеме работ по договору.

*Определение выручки по договору, расходов по договору и финансового результата по договору*

При применении способа "по мере готовности" в каждом отчетном периоде определение выручки по договору, расходов по договору и финансового результата по договору производится с учетом выручки по договору и расходов по договору, признанных в предыдущие отчетные периоды по указанному договору.

#### *Учет выручки по договору в бухгалтерском учете*

В бухгалтерском учете Общества выручка по договору, признанная способом "по мере готовности", учитывается до полного завершения работ (этапа) как отдельный актив - "не предъявленная к оплате начисленная выручка".

В случае, если в соответствии с договором Общество может в ходе исполнения договора выставить заказчику промежуточные счета на оплату выполненных работ, начисленная выручка по предъявленным к оплате работам списывается на дебиторскую задолженность по мере выставления промежуточных счетов заказчику.

#### *Порядок признания доходов, не связанных непосредственно с исполнением договора строительного подряда*

Доходы, не связанные непосредственно с исполнением договора строительного подряда учитываются в составе прочих доходов.

#### *Признание подрядчиком по договору строительного подряда ожидаемых неизбежных (предвиденных) расходов, возмещаемых заказчиком по условиям договора*

Предвиденные расходы принимаются к учету по мере их возникновения в процессе выполнения работ по строительству.

#### *Косвенные расходы по договору*

Косвенные расходы по договору включаются в расходы по каждому договору путем распределения общих расходов Общества на исполнение договоров пропорционально выручке по договору.

#### *Признание расходов по договору*

Расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены. При этом расходы, относящиеся к выполненным по договору работам, учитываются как затраты на производство, а расходы, понесенные в связи с предстоящими работами, - как расходы будущих периодов. По мере признания выручки по договору расходы по договору списываются для определения финансового результата отчетного периода.

### **2.14. Управленческие расходы**

В бухгалтерской отчетности в составе управленческих расходов отражены следующие элементы:

- общехозяйственные расходы;
- расходы на содержание управленческого персонала.

#### *Способ признания управленческих расходов*

Управленческие расходы признаются полностью в том отчетном периоде, когда они были понесены, в качестве расходов по обычным видам деятельности.

### **2.15. Связанные стороны**

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

### **2.16. Информация по сегментам**

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 08.11.10. № 143н.

*Порядок формирования информации по сегментам организациями, не являющимися эмитентами публично размещаемых ценных бумаг*

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Информация по сегментам не раскрывается.

## **2.17. События после отчетной даты**

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

## **2.18. Документы и документооборот в бухгалтерском учете**

Документы и документооборот в бухгалтерском учете ведутся в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденным Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

*Документы бухгалтерского учета*

Под документами бухгалтерского учета понимаются первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета.

*Документооборот в бухгалтерском учете*

Под документооборотом в бухгалтерском учете понимается движение документов бухгалтерского учета в Обществе с момента их составления до завершения исполнения (в частности, использования для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, помещения в архив).

*Требования к документам бухгалтерского учета*

Документы бухгалтерского учета должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 № 402-ФЗ, а также ФСБУ 27/2021.

Документы бухгалтерского учета должны быть составлены на русском языке. Первичный учетный документ, составленный на иностранном языке, должен содержать построчный перевод на русский язык.

Величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета записывается в регистрах бухгалтерского учета в рублях независимо от валюты факта хозяйственной жизни и (или) места ведения деятельности экономическим субъектом. Величина денежного измерения объектов бухгалтерского учета, стоимость которых выражена в иностранной валюте, записывается в регистрах бухгалтерского учета одновременно в такой валюте и в рублях, если иное не установлено федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете".

*Система регистров бухгалтерского учета*

Система регистров бухгалтерского учета, принятая Обществом, должна обеспечивать:

- а) полноту информации (получение информации, необходимой всем заинтересованным пользователям);
- б) отражение объектов бухгалтерского учета в хронологической последовательности (далее - хронологическая запись) и систематическое накопление информации о них на счетах бухгалтерского учета (далее - систематическая запись);

- в) ведение бухгалтерского учета на синтетических счетах (далее - синтетический учет) и аналитических счетах (далее - аналитический учет);
- г) системность информации (взаимосвязь хронологической и систематической записей, синтетического и аналитического учета, учетной и отчетной информации);
- д) обоснованность учетных записей (соответствие данным первичных учетных документов);
- е) достоверность информации (полнота и точность представления объектов бухгалтерского учета);
- ж) своевременность информации (формирование информации об объектах бухгалтерского учета в период, когда эта информация необходима ее пользователям);
- з) юридическую значимость учетных записей (свойство учетных записей выступать в качестве подтверждения объектов бухгалтерского учета, включая свершившиеся факты хозяйственной жизни).

#### *Записи в документах бухгалтерского учета*

Записи в документах бухгалтерского учета, составляемых на бумажном носителе, производятся средствами, обеспечивающими сохранность этих записей в течение срока хранения документов бухгалтерского учета не меньшего, чем установленный статьей 29 Федерального закона "О бухгалтерском учете" (в частности, краской, чернилами, шариковой ручкой). При создании документов бухгалтерского учета на бумажном носителе запрещается производить записи средствами, не обеспечивающими сохранность этих записей (в частности, простым карандашом).

При составлении документов бухгалтерского учета в виде электронных документов должна быть обеспечена возможность изготовления копий таких документов на бумажном носителе.

#### *Кратность принятия к бухгалтерскому учету первичного учетного документа*

Общество обеспечивает однократность принятия к бухгалтерскому учету первичного учетного документа.

#### *Право подписания и виды электронной подписи документов бухгалтерского учета*

Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, устанавливается руководителем Общества.

Виды электронной подписи документов бухгалтерского учета, составляемых в виде электронного документа, устанавливаются Обществом из числа предусмотренных Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ "Об электронной подписи", если требование об использовании конкретного вида электронной подписи в соответствии с целями ее использования не предусмотрено федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

#### *Исправление документов бухгалтерского учета*

Исправление в документе бухгалтерского учета производится таким образом, чтобы были ясны ошибочные и исправленные данные. Оно должно содержать дату исправления, а также подписи лиц, составивших первичный учетный документ (при исправлении первичного учетного документа) или ответственных за ведение регистра бухгалтерского учета (при исправлении регистра бухгалтерского учета), внесших это исправление, с указанием их должностей, фамилий и инициалов, либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц.

Исправление документа бухгалтерского учета, составленного в виде электронного документа, производится путем составления нового (исправленного) электронного документа. При этом новый (исправленный) документ должен содержать указание на то, что он составлен взамен

первоначального электронного документа, дату исправления, а также электронные подписи лиц, составивших первичный учетный документ (при исправлении первичного учетного документа) или ответственных за ведение регистра бухгалтерского учета (при исправлении регистра бухгалтерского учета), с указанием их должностей, фамилий и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц. Средства воспроизведения нового (исправленного) электронного документа должны обеспечить невозможность использования его отдельно от первоначального электронного документа.

Исправление в регистре бухгалтерского учета производится путем внесения в него исправительной записи по счетам бухгалтерского учета. Исправительная запись производится в форме записи на ту же сумму, что и ошибочная запись (часть суммы ошибочной записи), но со знаком минус (сторнировочная запись), либо в форме записи на сумму, дополняющую сумму ошибочной записи до правильной величины (дополнительная запись).

#### *Хранение документов бухгалтерского учета*

Общество обеспечивает хранение подлинников документов бухгалтерского учета, составленных на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Документы бухгалтерского учета хранятся в том виде, в котором они были составлены.

Общество обеспечивает хранение бухгалтерского учета, а также данные, содержащиеся в таких документах, и размещает базы указанных данных на территории Российской Федерации.

Доступ к первичным учетным документам, принятым к бухгалтерскому учету, а также к регистрам бухгалтерского учета предоставляется в порядке, установленном Обществом, с обязательным информированием Главного бухгалтера Общества.

#### *Документооборот в бухгалтерском учете*

Документооборот в бухгалтерском учете организуется Генеральным директором Общества.

Организация документооборота в бухгалтерском учете должна обеспечивать:

- а) своевременное отражение объектов бухгалтерского учета в бухгалтерском учете, в том числе передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета и составление на их основе бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- б) предотвращение несанкционированного доступа к документам бухгалтерского учета.

### **3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации**

#### **3.1. Изменения в учетной политике**

Изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

С 2023 года Общество внесло изменения в план счетов, связанные с переходом на ЕНП и объединением фондов.

Общество не применяло досрочно Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденный приказом Минфина от 30.05.2022 № 86н, а также изменения в Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (в части капитальных вложений в процессе формирования объектов нематериальных активов), внесенные приказом Минфина России от 30.05.2022 № 87н, которые обязательны к применению начиная с бухгалтерской отчетности за 2024 год.

По оценке руководства Общества применение ФСБУ 14/2022 и указанных изменений в ФСБУ 26/2020 не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

### 3.2. Изменения в принципах раскрытия информации

В бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года и за год по указанную дату некоторые сравнительные показатели за 2022 и 2021 г. были переклассифицированы для соответствия представлению годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год. Указанные реклассификации не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2023 год.

## 4. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

### 4.1. Основные средства

Движение первоначальной стоимости и амортизации по группам основных средств за отчетный и предыдущий периоды представлено следующим образом:

| Тыс. руб.                          | Здания и сооружения | Прочее          | Итого           |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| На 1 января 2022 г.                | 4 698               | 44 008          | 48 706          |
| Поступления                        | -                   | 546             | 546             |
| Выбытия                            | -                   | (13 892)        | (13 892)        |
| <b>На 31 декабря 2022 г.</b>       | <b>4 698</b>        | <b>30 662</b>   | <b>35 360</b>   |
| Поступления                        | 36 224              | -               | 36 224          |
| Выбытия                            | (4 698)*            | (13 954)        | (18 652)        |
| <b>На 31 декабря 2023 г.</b>       | <b>36 224</b>       | <b>16 708</b>   | <b>52 932</b>   |
| <b>Амортизация и обесценение</b>   |                     |                 |                 |
| На 1 января 2022 г.                | (1 132)             | (22 346)        | (23 478)        |
| Амортизационные отчисления за год  | (156)               | (8 403)         | (8 559)         |
| Обесценение                        | -                   | -               | -               |
| Выбытие                            | -                   | 7 873           | 7 874           |
| <b>На 31 декабря 2022 г.</b>       | <b>(1 288)</b>      | <b>(22 876)</b> | <b>(24 164)</b> |
| Амортизационные отчисления за год  | (169)               | (4 011)         | (4 180)         |
| Обесценение                        | -                   | -               | -               |
| Выбытие                            | 1 457*              | 11 252          | 12 709          |
| <b>На 31 декабря 2023 г.</b>       | <b>-</b>            | <b>(15 635)</b> | <b>(15 635)</b> |
| <b>Чистая балансовая стоимость</b> |                     |                 |                 |
| <b>На 31 декабря 2022 г.</b>       | <b>3 410</b>        | <b>7 786</b>    | <b>11 196</b>   |
| <b>На 31 декабря 2023 г.</b>       | <b>36 224</b>       | <b>1 073</b>    | <b>37 297</b>   |

\*) Выбытие связано с переводом основного средства в доходные вложения в материальные ценности, так как данное нежилое помещение было сдано в аренду.

### 4.2. Запасы

По состоянию на 31 декабря запасы представлены следующим образом:

| Тыс. руб.                                            | 2023 г.       | 2022 г.       |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Строительные материалы и другие аналогичные ценности | 936           | 10 365        |
| Товары для перепродажи                               | 11 259        | 19 837        |
|                                                      | <b>12 195</b> | <b>30 202</b> |

Движение запасов за отчетный и предыдущий периоды представлено следующим образом:

| Тыс. руб.                                                                                                                                                                              | 2023 г.       | 2022 г.       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Запасы на 1 января                                                                                                                                                                     | 30 202        | 426 243       |
| Поступление                                                                                                                                                                            | 11 291        | 500 515       |
| Списание одновременно с признанием<br>выручки от их продажи                                                                                                                            | (29 298)      | (896 556)     |
| Выбытие в случаях, отличных от продажи в<br>качестве выручки                                                                                                                           | -             | -             |
| Списание при возникновении обстоятельств,<br>в связи с которыми Общество не ожидает<br>поступление экономических выгод в<br>будущем от потребления (продажи,<br>использования) запасов | -             | -             |
| <b>Запасы на 31 декабря</b>                                                                                                                                                            | <b>12 195</b> | <b>30 202</b> |

#### 4.3. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность представлена следующим образом:

| Тыс. руб.                                             | 2023 г.        | 2022 г.          |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Расчеты с покупателями и заказчиками                  | 159 003        | 341 534          |
| Авансы, уплаченные в связи с<br>приобретением запасов | 224            | 789              |
| Авансы, уплаченные поставщикам и<br>подрядчикам       | -              | 37 985           |
| Гарантийные удержания*                                | 608 301        | 1 093 505        |
| Прочее                                                | 22 060         | 32 357           |
|                                                       | 789 588        | 1 506 170        |
| Резерв по сомнительным долгам                         | (175 447)      | (179 828)        |
|                                                       | <b>614 141</b> | <b>1 326 342</b> |

\*) По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. гарантийные удержания относятся к отсрочке выплаты денежных средств контрагентами в связи с контрактными обязательствами по устранению возможных недостатков, выявленных в течение гарантийного периода.

Изменение резерва по сомнительным долгам за отчетный и предыдущий периоды представлено следующим образом:

| Тыс. руб.              | Пояснение | 2023 г.          | 2022 г.          |
|------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Резерв на начало года  |           | (179 828)        | (163 352)        |
| Увеличение резерва     | 4.11      | (4 715)          | (18 551)         |
| Использование резерва  |           | 9 096            | -                |
| Восстановление резерва | 4.10      | -                | 2 075            |
| Резерв на конец года   |           | <b>(175 447)</b> | <b>(179 828)</b> |

По состоянию на 31 декабря дебиторская задолженность по срокам погашения представлена следующим образом:

| Тыс. руб.                  | 2023 г.        | 2022 г.          |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Краткосрочная              | 445 484        | 912 155          |
| Долгосрочная, в том числе: |                |                  |
| - Гарантийные удержания    | 168 657        | 414 098          |
| - Расходы будущих периодов | -              | 89               |
|                            | 168 657        | 414 187          |
|                            | <b>614 141</b> | <b>1 326 342</b> |

#### 4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

| Тыс. руб.                                            | 2023 г.       | 2022 г.       |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Денежные средства на счетах в кредитных организациях | 14 209        | 13 051        |
|                                                      | <b>14 209</b> | <b>13 051</b> |

#### 4.5. Уставный капитал

##### *Уставный капитал*

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Общества составлял 10 тыс. рублей.

##### *Дивиденды*

В 2023 году Общество объявило и выплатило дивиденды в сумме 45 000 тыс. рублей.

В 2022 году Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

#### 4.6. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря кредиторская задолженность представлена следующим образом:

| Тыс. руб.                                     | 2023 г.        | 2022 г.          |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Расчеты с поставщиками запасов                | 526            | 1 166            |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками | 42 089         | 150 313          |
| Гарантийные удержания*                        | 375 952        | 784 148          |
| Авансы, полученные в связи с продажей товаров | -              | 65 248           |
| Расчеты по налогам и взносам                  | 1 451          | 7 006            |
| Прочее                                        | 3 168          | 122              |
|                                               | <b>423 186</b> | <b>1 008 003</b> |

\*) По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. гарантийные удержания относятся к отсрочке выплаты денежных средств контрагентами в связи с контрактными обязательствами по устранению возможных недостатков, выявленных в течение гарантийного периода.

По состоянию на 31 декабря кредиторская задолженность по срокам погашения представлена следующим образом:

| Тыс. руб.      | 2023 г.        | 2022 г.          |
|----------------|----------------|------------------|
| Долгосрочная** | 226 958        | 290 171          |
| Краткосрочная  | 196 228        | 717 832          |
|                | <b>423 186</b> | <b>1 008 003</b> |

\*\*) По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. долгосрочная кредиторская задолженность относится к гарантийным удержаниям.

#### 4.7. Выручка

За отчетный и предыдущий периоды выручка представлена следующим образом:

| Тыс. руб.                                                         | 2023 г.       | 2022 г.          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Выручка от выполнения строительно-монтажных работ, оказания услуг | 98 169        | 3 803 230        |
|                                                                   | <b>98 169</b> | <b>3 803 230</b> |

Снижение выручки связано с уменьшением объемов продаж в физических показателях в связи с окончанием строительства объекта в целом и получением Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по дому ДЗ (последнему в ЖК), датированную 15.11.2022 г.

#### 4.8. Себестоимость продаж

За отчетный и предыдущий периоды себестоимость продаж представлена следующим образом:

| Тыс. руб.                                                     | 2023 г.        | 2022 г.          |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Субподрядные работы                                           | 69 136         | 2 428 476        |
| Заработная плата                                              | 33 124         | 101 915          |
| Страховые взносы, начисляемые с фонда оплаты труда            | 9 370          | 28 602           |
| Содержание строительной площадки                              | 163            | 16 113           |
| Охрана объекта строительства                                  | 1 346          | 14 844           |
| Вывоз крупногабаритного мусора и твердых коммунальных отходов | 374            | 8 464            |
| Материальные затраты                                          | 3 162          | 808 668          |
| Амортизация                                                   | 2 017          | 5 319            |
| Страхование СМР, взносы СРО                                   | 593            | 1 363            |
| Расходы на ДМС                                                | 114            | 1 604            |
| Прочее                                                        | 148            | 639              |
|                                                               | <b>119 547</b> | <b>3 416 007</b> |

Снижение стоимости продаж связано с уменьшением объемов работ в физических показателях в связи с окончанием строительства объекта в целом и получением Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по дому ДЗ (последнему в ЖК), датированную 15.11.2022 г.

#### 4.9. Управленческие расходы

За отчетный и предыдущий периоды управленческие расходы представлены следующим образом:

| Тыс. руб.                                                                                  | 2023 г.       | 2022 г.        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Заработная плата                                                                           | 44 122        | 74 461         |
| Страховые взносы, начисляемые с фонда<br>оплаты труда                                      | 11 040        | 17 988         |
| Аренда нежилого помещения                                                                  | 4 235         | 6 428          |
| Аудиторские и консультационные услуги                                                      | 1 211         | 800            |
| Материальные расходы                                                                       | 1 095         | 3 235          |
| Амортизация основных средств                                                               | 1 385         | 2 348          |
| Расходы на ДМС                                                                             | 1 393         | 1 539          |
| Техническое обслуживание системы<br>видеонаблюдения – охрана офиса                         | 89            | 599            |
| Транспортные расходы                                                                       | 985           | 1 034          |
| Аренда земельного участка под хранение<br>материалов и оборудования, аренда<br>машиноместа | 655           | 538            |
| Прочее                                                                                     | 803           | 1 526          |
|                                                                                            | <b>67 013</b> | <b>110 496</b> |

#### 4.10. Прочие доходы

По состоянию на 31 декабря прочие доходы представлены следующим образом:

| Тыс. руб.                                                                 | Пояснение | 2023 г.       | 2022 г.       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Доход от сдачи в аренду нежилого помещения                                |           | 607           | -             |
| Продажа строительных материалов,<br>малоценного оборудования              |           | 18 298        | 46 665        |
| Реализация основных средств                                               |           | 2 209         | 11 380        |
| Восстановление резервов по сомнительным<br>долгам                         | 4.3       | -             | 2 075         |
| Претензии по устранению недостатков                                       |           | 4 869         | -             |
| Отступное по ст .409 ГК РФ                                                |           | 4 708         | -             |
| Отступное по ст .407 ГК РФ                                                |           | 24 201        | -             |
| Прощение долга по ст. 415 ГК РФ                                           |           | 2 146         | -             |
| Страховое возмещение                                                      |           | 3 246         | -             |
| Восстановление резерва по неиспользованным<br>отпускам                    |           | 2 781         | 4 190         |
| Штрафы, пени, неустойки                                                   |           | 11 186        | 17 858        |
| Списание кредиторской задолженности с<br>истекшим сроком исковой давности |           | 1 028         | 3 629         |
| Проценты к получению                                                      |           | -             | 106           |
| Прочее                                                                    |           | 1             | 588           |
|                                                                           |           | <b>75 280</b> | <b>86 491</b> |

#### 4.11. Прочие расходы

По состоянию на 31 декабря прочие расходы представлены следующим образом:

| Тыс. руб.                                                                                                      | Пояснение | 2023 г.       | 2022 г.       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Себестоимость проданных неиспользованных строительных материалов и основных средств                            |           | 17 117        | 51 181        |
| Создание резерва по сомнительным долгам                                                                        | 4.3       | 4 715         | 18 551        |
| Расходы по претензиям                                                                                          |           | -             | 9 242         |
| Расходы на гарантийный ремонт                                                                                  |           | -             | 1 472         |
| Штрафы, пени, неустойки                                                                                        |           | 12 556        | 1 097         |
| Госпошлина                                                                                                     |           | 23            | 65            |
| Налоги и сборы                                                                                                 |           | 73            | 155           |
| Комиссия банка                                                                                                 |           | 98            | 158           |
| Премия к праздникам                                                                                            |           | 1 723         | 2 381         |
| Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальный к взысканию долг             |           | 699           | 210           |
| Выбытие основных средств в связи с морально-физическим износом, по окончании строительства (п. 40 ФСБУ 6/2020) |           | 1 227         | 1 116         |
| Прочее                                                                                                         |           | 865           | 7 188         |
|                                                                                                                |           | <b>39 096</b> | <b>92 816</b> |

#### 4.12. Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом, в 2023 и 2022 гг. составляет 20%.

(Расходы) / доходы по налогу на прибыль представлены в следующей таблице:

| Тыс. руб.                                                 | 2023         | 2022            |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>Текущий налог на прибыль:</b>                          |              |                 |
| Расход по текущему налогу на прибыль                      | -            | (55 914)        |
| <b>Отложенный налог на прибыль:</b>                       |              |                 |
| Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц | 9 942        | 360             |
|                                                           | <b>9 942</b> | <b>(55 554)</b> |

Ниже представлена сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации, за 2023 и 2022 годы:

| Тыс. руб.                                                                                                                                     | 2023 г.         | 2022 г.         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>                                                                                                   | <b>(51 654)</b> | <b>270 402</b>  |
| Условный (расход) /доход по налогу на прибыль по ставке налога на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации в размере 20% | 10 331          | (54 080)        |
| Необлагаемые доходы                                                                                                                           | -               | -               |
| Расходы, не подлежащие вычету для целей налога на прибыль                                                                                     | (389)           | (1 474)         |
| Использование ранее непризнанных налоговых убытков                                                                                            | -               | -               |
| <b>(Расход) / доход по налогу на прибыль за год по эффективной ставке налога на прибыль в размере 19,2% (2022 год: 20,5%)</b>                 | <b>9 942</b>    | <b>(55 554)</b> |

#### 4.13. Информация в Отчете о движении денежных средств

За 2023 и 2022 гг. Прочие поступления, отраженные в Отчете о движении денежных средств по строке 4119, включают полученные штрафные санкции, сумму налога на добавленную стоимость, проценты на неснижаемый остаток, страховое возмещение.

За 2023 и 2022 гг. Прочие платежи, отраженные в Отчете о движении денежных средств по строке 4129, в основном, включают уплату госпошлины, комиссию банка, налоги.

#### 5. Информация о связанных сторонах

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В Пояснении 1 приводится информация о составе участников Общества по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг.

##### *Информация о бенефициарном владельце*

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. бенефициарным владельцем Общества является единственный участник Общества Михейкин Сергей Анатольевич.

##### *Связанные стороны*

В 2023 и 2022 годах связанными сторонами для Общества являлись:

| № п/п | Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны | Место нахождения юридического и физического лица | Основание, в силу которого сторона признается связанным | Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, % | Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, % |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1.    | Михейкин Сергей Анатольевич                                                        | Российская Федерация, г. Москва                  | Единственный участник (собственник) Общества            | 100                                                            |                                                                |
| 2.    | Борисовец Дмитрий Леонидович                                                       | Российская Федерация, г. Москва                  | Единоличный исполнительный орган Общества               |                                                                |                                                                |

##### *Условия операций со связанными сторонами*

Операции со связанными сторонами проводятся по фактической цене сделки, и условия по данным операциям могут отличаться от аналогичных условий операций с независимыми сторонами.

##### *Операции, проведенные со связанными сторонами*

В 2023 и 2022 гг. существенные операции со связанными сторонами Обществом не проводились.

##### *Остатки по операциям со связанными сторонами*

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. у Общества отсутствовали существенные остатки по операциям со связанными сторонами.

##### **Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу**

*За год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

| Виды вознаграждений                                                                                                                    | Сумма, тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты</b>                   |                  |
| Оплата труда за отчетный период                                                                                                        | 6 900            |
| Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период       | 2 153            |
| Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде                                                                             | 934              |
| Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала | -                |
| Иные краткосрочные вознаграждения                                                                                                      | 356              |

*За год, закончившийся 31 декабря 2022 года*

| Виды вознаграждений                                                                                                                    | Сумма, тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты</b>                   |                  |
| Оплата труда за отчетный период                                                                                                        | 7 285            |
| Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период       | 2 272            |
| Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде                                                                             | 712              |
| Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала | 102              |
| Иные краткосрочные вознаграждения                                                                                                      | 1 472            |

## 6. Условные факты хозяйственной деятельности и договорные обязательства по будущим операциям

### Проведение специальной операции

21 февраля 2022 года Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин подписал Указы о признании Российской Федерацией непризнанных Донецкой и Луганской Народных Республик, а также подписал с данными республиками договоры о дружбе, сотрудничестве и военной помощи. Утром 24 февраля 2022 года Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин объявил о начале специальной операции на территориях Донецкой и Луганской Народных Республик по просьбе руководства указанных республик.

В ответ на начало указанной специальной операции Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз, Великобритания, Япония и ряд других стран объявили о введении беспрецедентных экономических санкций против Российской Федерации, включая закрытие своего воздушного пространства для полетов самолетов Российской Федерации. В санкционном списке оказались несколько крупнейших российских банков, десятки компаний оборонного сектора, авиастроительные и судостроительные корпорации, включая компании космического сектора. Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и Великобритания также запретили операции, связанные с управлением заграничными резервами и активами Центрального банка Российской Федерации.

В ответ на указанные экономические санкции Президент и Правительство Российской Федерации объявили о целом пакете антикризисных мер, который продолжает расширяться, в целях поддержания ключевых секторов российской экономики и российского бизнеса в целом, в том числе строительного сектора экономики.

Влияние развития указанных событий на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств на дату утверждения настоящей годовой бухгалтерской отчетности не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть очень значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

#### **Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или, по существу, вступившее в силу на конец отчётного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих чёткой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов разумной осмотрительности при осуществлении операций с контрагентами на момент их проведения. Осуществляются проверки контрагентов в соответствии рекомендациями налоговых органов. Существует вероятность того, что в какой-то момент времени контрагент может перестать добросовестно выполнять свои налоговые обязательства. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами Общества, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надёжности.

#### **Судебные разбирательства**

Общество в устоявшейся деловой практике придерживается принципов добросовестного исполнения деловых, финансовых, налоговых и иных обязательств. Однако, существует вероятность, что к Обществу, в ходе обычной деятельности, в том числе и по независящим от Общества обстоятельствам, могут поступать иски о взыскании.

Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отражённых в настоящей бухгалтерской отчетности.

## **7. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

Общество подвержено финансовым рискам, которые включают риск ликвидности, рыночный риск (валютный риск, процентный риск и прочий ценовой риск), а также кредитный риск. В соответствии со своей политикой Общество не осуществляет операции с производными инструментами. Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

### **Риск ликвидности**

Общество осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств, используя инструмент планирования текущей ликвидности.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования собственных средств и привлеченных кредитов и займов. Общество не использует в существенной степени заемное финансирование. Общество проанализировало риск в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Общество имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

### **Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: процентный риск, валютный риск и прочие ценовые риски. Основные финансовые инструменты Общества, подверженные рыночному риску, включают в себя дебиторскую и кредиторскую задолженность, а также денежные средства и денежные эквиваленты.

#### *Процентный риск*

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются процентному риску ввиду отсутствия существенных процентных активов и обязательств.

#### *Валютный риск*

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются риску изменения обменных курсов валют. Операционная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, и цены в договорах с покупателями и поставщиками установлены в российских рублях.

#### *Прочие ценовые риски*

Общество не подвержено риску колебания цен на фондовом рынке, поскольку не имеет краткосрочных и долгосрочных активов, предназначенных для продажи или удерживаемых до погашения, которые бы находились в обращении на открытом рынке.

### **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставлению отсрочки и рассрочки оплаты за выполненные работы или оказанные услуги. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности).

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с клиентами.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов. По результатам данного анализа Обществом создан резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2023 года в сумме 175 447 тыс. рублей или 28.6% от общей суммы дебиторской задолженности (31 декабря 2022 года: 179 827 тыс. рублей или 11.9% от общей суммы дебиторской задолженности) – Пояснение 4.2. Дебиторская задолженность Общества состоит преимущественно из задолженности клиентов по проведенным строительно-монтажным работам по строительству жилых и нежилых зданий.

Руководства Общества оценивает кредитный риск как невысокий.

## **8. События после отчетной даты**

Как раскрыто в Пояснении 6, продолжается проведение специальной операции на Украине.

В ответ на проведение указанной специальной операции Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз, Великобритания, Япония и ряд других стран продолжают применять беспрецедентные экономические санкции против Российской Федерации.

В ответ на указанные экономические санкции Президент и Правительство Российской Федерации продолжают проведение масштабных антикризисных мер в целях поддержания ключевых секторов российской экономики и российского бизнеса в целом.

Влияние развития указанных событий на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств на дату утверждения настоящей годовой бухгалтерской отчетности не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть очень значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

Других каких-либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошло.

Генеральный директор

16 марта 2024 г.



/Борисов Дмитрий Леонидович/