

# Союз риэлтеров «ЖИЛФОНД»

## Пояснения к Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год

### 1. Информация об организации

Полное наименование организации СР «ЖИЛФОНД»

ИНН, КПП, ОГРН организации 5402578288/540201001, 1145476086370

Адрес в Российской Федерации 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 85.

Директор: Гусева Елена Сергеевна

Среднегодовая численность работающих за отчетный период - 6 чел.\_

**1.1. Паевой фонд Союза** 10 000 руб., оплачен полностью.

**1.2. По состоянию на 31.12.2023 г. СР «ЖИЛФОНД»** не имеет дочерних и зависимых обществ

**1.3. По состоянию на 31.12.2023 г. СР «ЖИЛФОНД»** не имеет филиалов и представительств

**1.4. Союз не принадлежит к группе компаний.**

**1.5. Исполнительный единоличный орган Союза** - директор Гусева Е.С.

**1.6. Высший орган управления Союза** - Общее собрание членов Союза.

**1.7. Аудит осуществляет** Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Аудит» с основным государственным регистрационным номером № 1025402469190. Дата и номер регистрационного свидетельства: серия 54 № 000945527 от 23.10.2002 г.

#### **1.8. Основные виды деятельности Союза:**

- Разработка условий и порядка членства в Союзе, ведение реестра членов Союза;
- Обеспечение высокого уровня профессионализма в отрасли путем установления правил, требований и стандартов Союза, а также применение мер ответственности за их нарушения членами Союза;
- Осуществление анализа деятельности членов Союза на основании информации, представляемой ими в Союз в форме отчетов в порядке, установленном Общим собранием членов Союза;
- Обеспечение защиты прав членов Союза и представления их общих интересов в органах государственной власти РФ, органах государственной власти субъектов РФ, органах местного самоуправления, иных органах, международных организациях;
- Обеспечение информационной открытости деятельности членов Союза путем создания сайта в сети «Интернет» и размещение на нем информации о деятельности Союза и его членов;
- Осуществление контроля за деятельностью членов Союза в части соблюдения ими требований стандартов и правил Союза, условий членства в Союзе;
- Рассмотрение жалоб на действия членов Союза и дел о нарушении ее членами требований стандартов и правил Союза, условий членства в Союзе.
- Обеспечение имущественной ответственности членов Союза перед потребителями оказываемых услуг и иными лицами;
- Поддержание информационного поля, благоприятного для развития риэлтерской деятельности;
- Оказание членам. Союза информационной, методической, технической, правовой и иной в каждом конкретном случае помощи;
- Содействие минимизации финансовых затрат членам Союза при внедрении современных технологий;
- Изучение и распространение отечественного и международного опыта в области риэлтерской деятельности;
- Повышение качества оказания членами Союза услуг.
- Разработка и внедрение общих принципов, концепций и идеологий в развитие рынка недвижимости г. Новосибирске и Новосибирской области, соответствующих законодательству РФ, этике и обычаям делового оборота, экономической ситуации в регионе и в стране в целом;
- Создание информационной базы и единой сети коммерческой и некоммерческой информации в области организации и осуществления инвестиционных проектов, гражданского и промышленного строительства, торговли и других операций с недвижимым имуществом;
- Проведение научных исследований, разработка механизмов и методов, а также предоставление членам Союза и третьим лицам практических рекомендаций по вопросам ипотечного кредитования, приватизации, налогообложения, возникающим в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом;
- Создание и использование членами Союза общепризнанной системы документов, правил делопроизводства, обычаев делового оборота и деловой этики, а также процедур взаиморасчетов между риэлтерами и их клиентами в сфере операций с недвижимым имуществом;
- Разработка механизмов стимулирования и повышения надежности сделок с недвижимостью, содействие оперативному обмену коммерческими предложениями между членами Союза;
- Осуществление пропагандистской, разъяснительной и консультационной деятельности в интересах членов Союза, а также их клиентов, и в целях обеспечения постоянного повышения квалификации сотрудников членов Союза, проведение с этой целью семинаров, круглых столов, лекций, брифингов и т.п.;
- Осуществление редакционно-издательской деятельности, включая выпуск журналов, альбомов, брошюр, буклетов, каталогов и т.п. по направлениям деятельности Союза;
- Выявление и рассмотрение фактов нарушений этических норм и обычаев делового оборота при осуществлении деятельности членами Союза в отношениях с клиентами и друг с другом;
- Рассмотрение и решение по существу спорных вопросов в отношениях между членами Союза;

- Представительство и защита интересов членов Союза в их отношениях с органами государственной власти и управления, судебными органами, со средствами массовой информации, нотариатом, а также деловыми партнерами в России и за рубежом;
- Предупреждение преступлений и гражданско-правовых деликтов в сфере операций с недвижимостью в той мере, в какой это допускается законодательством РФ.

## 2. Основные элементы учетной политики

2.1. Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, в том числе:

- способ амортизации основных средств – линейный способ начисления амортизации;
- способы оценки производственных запасов – отпуск материалов в производство производится по себестоимости каждой единицы;
- способы признания прибыли – в бухгалтерском учете метод начисления, в налоговом – объект налогообложения - доходы, уменьшенные на величину расходов. Доходы и расходы, полученные в рамках целевого финансирования, в книге учета расходов и доходов не отражаются.
- В связи с введением на основании Федерального закона от 14 июля 2022 года № 263-ФЗ института единого налогового платежа (ЕНП) и единого налогового счета (ЕНС) перечислять деньги на ЕНС.

2.2. Уровень существенности, применяемый для признания ошибки существенной, - 5% от валюты баланса.

2.3. Для достоверного учета с 01.01.2023г. в учетную политику были внесены изменения в отношении учета расчетов по единому налоговому счету

2.4. С 01.01.2024г. планируется внесение изменений в учетную политику в части учета нематериальных активов.

## 3. Пояснения к отчетности

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

В отчетном периоде не принимались существенные изменения содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним.

В соответствии с ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» (далее – Закон о бухгалтерском учете) в случае исправления экономическим субъектом ошибки в бухгалтерской (финансовой) отчетности, обязательный экземпляр которой представлен в соответствии с ч. 3 ст. 18 данного закона, экземпляр бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором ошибка исправлена, представляется в налоговый орган по месту нахождения экономического субъекта в виде электронного документа не позднее 31 июля года, следующего за отчетным годом.

При этом в силу норм п. 8 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н (далее – ПБУ 22/2010), существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год акционерам акционерного общества, участникам общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется в порядке, установленном п. 6 ПБУ 22/2010. При этом в исправленной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления исправленной бухгалтерской отчетности.

Таким образом, в силу ч. 5 ст. 18 Закона о бухгалтерском учете и п. 8 ПБУ 22/2010 в бухгалтерскую (финансовую) отчетность СР «ЖИЛФОНД» от 29 марта 2024 были добавлены Пояснения к отчетности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность является исправленной бухгалтерской отчетностью и заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность СР ЖИЛФОНД от 29 марта 2024.

Основанием для составления исправленной отчетности является добавление раскрытий информации в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями ПБУ.

Все расшифровки показателей отчетности представлены по состоянию на 31.12.2023 г., если не указано иное.

### I. Бухгалтерский баланс (ФОРМА по ОКУД 0710001)

1. По строке 1210 «Запасы» отражены остатки по бланкам для сертификатов в количестве 500 шт.-33тыс.руб.

2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена дебиторская задолженность перед СР «ЖИЛФОНД», в том числе:

- текущая дебиторская задолженность поставщиков включает в себя предоплату за аренду помещений, бухгалтерское обслуживание, за организацию проведения мероприятия рамках осуществления целевой деятельности, предусмотренной Уставом СР -813тыс.руб.;

- дебиторская задолженность по оплате членских взносов -27тыс.руб.;

- расходы будущих периодов на целевое мероприятие по страхованию профессиональной ответственности риэлтеров-83тыс.руб.

3. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены остатки по денежным счетам учета на конец года, в том числе:

- остаток на расчетном счете – 3172тыс.руб.;

- остаток в кассе – 24тыс.руб.;

- специальные счета в Банках отсутствуют.

4. По строке 1310 «Паевой фонд» на конец года отражена стоимость первоначального имущества в размере 10тыс.руб., которое сформировано в целях осуществления СР «ЖИЛФОНД» предпринимательской деятельности в случае необходимости.

5. По строке 1350 «Целевые средства» отражены целевые средства на 31.12.2023 г., в том числе:

5.1 по строке 1351 остатки неиспользованных целевых средств на конец года в размере 3973тыс.руб.

При этом протоколами Общего собрания членов Союза не установлены конкретные сроки использования средств.

Целевые средства переносятся на соответствующие статьи по мере необходимости.

5.2 по строке 1352 чистая прибыль отражены полученные проценты на остатки денежных средств на расчетных счетах.

Данные средства будут направлены на финансовое обеспечение уставной деятельности.

6. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена текущая кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. в сумме 88тыс.руб., в том числе:

- текущая задолженность перед поставщиками за декабрь 2023 г. (юридические, консультационные, клининговые услуги и т.п.) - 83тыс.руб.

- налог УСН за 2023 г. по сроку уплаты 28.03.2024 г. - 5тыс.руб.

7. По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражен резерв на отпускное пособие и страховые взносы с отпускного пособия в размере 54 тыс.руб.

Для оказания услуг в рамках деятельности СР «Жилфонд» использовало арендованные помещения по адресам:

г. Новосибирск ул. Иванова д.7 кв.77;

г. Новосибирск ул. Каменская д. 58;

г. Новосибирск ул. Немировича-Данченко д. 150 офис 9.

Данные объекты отражены на забалансовом счете.

## **II. Отчет о финансовых результатах (ФОРМА по ОКУД 0710002)**

1. По строке 2340 «Прочие доходы» отражен доход в виде начисленных процентов на остатки денежных средств на расчетных счетах, в размере 33тыс.руб.

Соглашение о начислении процентов на остатки денежных средств на расчетных счетах заключено с целью дополнительного финансового обеспечения уставной деятельности Союза.

2. По строке 2410 «Налог на прибыль» отражена сумма исчисленного налога в связи с применением упрощенной системы налогообложения в размере 5тыс.руб.

3. По строке 2400 «Чистая прибыль(убыток)» отражена чистая прибыль по операциям, связанным с начислением процентов на остатки денежных средств на расчетных счетах.

## **III. Отчет о целевом использовании средств (ФОРМА по ОКУД 0710003)**

1. По строке 6215 «Членские взносы» отражены членские взносы членов СР «ЖИЛФОНД» в размере 1488тыс.руб.

2. По строке 6220 «Целевые взносы» отражены целевые взносы на обеспечение обязательств в рамках выданных гарантийных сертификатов при осуществлении риэлтерской деятельности.

3. По строке 6240 «Прибыль от приносящей доход деятельности» отражена чистая прибыль по операциям, связанным с начислением процентов на остатки денежных средств на расчетных счетах.

4. По строке 6313 «Расходы на целевые мероприятия, в т.ч. иные мероприятия» отражены расходы на коллективное страхование в размере 19тыс.руб.

5. По строке 6320 «Расходы на содержание аппарата управления» отражены расходы в размере 8514тыс.руб., в том числе:

- расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) -3807тыс.руб. (строка 6321);

- выплаты, не связанные с оплатой труда (новогодние детские подарки) -2тыс.руб. (строка 6322);

- аренда помещений, охранно-пожарные услуги, связь, клининговые услуги и т.п.-4705тыс.руб. (строка 6324);

- приобретение МБП – 191тыс.руб.(строка 6330)

6. По строке 6350 «Прочие» отражены прочие расходы за 2023 г. в размере 2610тыс.руб., в том числе:

Бух.обслуживание-219тыс.руб.

Домен-1тыс.руб.

Канцелярские товары-218тыс.руб.

Консультационные услуги- 740тыс.руб.

Материальные затраты-179тыс.руб.

Обязательный аудит-60тыс.руб.

Подбор персонала-3тыс.руб.

Представительские расходы-35тыс.руб.

Техподдержка-257тыс.руб.

Услуги Банка-23тыс.руб.

Хоз.расходы- 770тыс.руб.

Юридические услуги -105тыс.руб.

### **4. События после отчетной даты**

В 2024 году Союз не претерпел никаких событий после отчетной даты.

### **5. Оценочные обязательства**

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2023г. представлены оценочным обязательством по неиспользованным отпускам в сумме 54тыс. руб.

### **7. Основные факторы риска, связанные с работой Союза**

Риск – это возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов при возникновении неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий. Учитывая специфику деятельности Союза, она наиболее чувствительна к следующим рискам:

1) рост цен на товары, работы и услуги поставщиков, рост цен на коммунальные услуги и электроэнергию.

Повышение стоимости может привести к повышению суммы членских взносов, необходимых для ведения деятельности Союза.

2) изменения на рынке недвижимости вследствие замедления темпов строительства и снижения покупательской способности населения, что может повлечь снижение числа членов Союза.

Учитывая принимаемые меры поддержки Правительства РФ в отношении строительной отрасли, Союз оценивает этот риск как незначительный.

Союз осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, подвержен всем политическим и экономическим рискам, присущим России в целом.

24.02.2022г. началась специальная операция России в Украине. Начиная с февраля 2022г. некоторыми странами были объявлены новые ограничительные политические и экономические меры в отношении Российской Федерации, ряда российских лиц и организаций. Кроме того, были введены ограничения на экспорт и импорт различных товаров. В контексте введенных ограничительных мер ряд крупных международных компаний прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших ограничительных мер. В ответ Российской Федерацией приняты ответные меры по отношению к тем странам, которые ввели вышеуказанные меры.

Введение и последующие усиление ограничительных мер повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе волатильность курса российского рубля и ключевой ставки, ухудшение инвестиционного климата. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой импортных рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных ограничительных мер в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Риски, связанные с географическим положением города Новосибирска, в котором Союз осуществляет свою деятельность (резкое изменение климата, вероятность наступления существенных стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью), оцениваются как минимальные.

#### 8. Непрерывность деятельности

Факторы, влияющие на непрерывность деятельности Союза на момент составления финансовой отчетности, отсутствуют.

Директор:



Гусева Е.С.  
31.07.2024 г.