

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах АО СЗ «Дирекция ЮЗР»
за 2024 год

Белгород

АО СЗ «Дирекция ЮЗР»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Дирекция Юго-Западного района».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 308015, г. Белгород, ул. Каштановая, д.6;

Почтовый адрес: 308015, г. Белгород, ул. Каштановая, д.6.

Сведения об образовании юридического лица:

АО СЗ «Дирекция ЮЗР» зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду 28 мая 2007 года, основной государственный регистрационный номер 1073123016416, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 31 № 001653626 от 28.05.2007 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3123157617.

Код причины постановки на учет (КПП): 312301001.

Правовое положение АО СЗ «Дирекция ЮЗР», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров АО СЗ «Дирекция ЮЗР» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Дирекция ЮЗР» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Акционерный капитал

Уставный капитал АО СЗ «Дирекция ЮЗР» (далее – Общество) по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 1 567 972 000 (Один миллиард пятьсот шестьдесят семь миллионов девятьсот семьдесят две тысячи) рублей.

На 31 декабря 2024 г. за Обществом числятся обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 15 679 720 (Пятнадцать миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч семьсот двадцать) штук номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. Размещены на основании распоряжения Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 10.10.2019 г. №640-р.

Структура акционерного капитала

Наименование организации	Ед. изм.	Всего акций	В том числе:		Доля в уставном капитале
			привилегированных	обыкновенных	
Уставный капитал, всего	шт.	15 679 720	0	15 679 720	100%
в том числе:					
Белгородская область в лице министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области	шт.	15 679 720	0	15 679 720	100%

Уставный капитал АО СЗ «Дирекция ЮЗР» оплачен полностью.

Сведения о регистраторе

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию Совета директоров.

Решением Совета директоров Общества (протокол № 2 от 18.04.2006) утвержден Регистратор – Общество с ограниченной ответственностью «Реестр-РН», осуществляющий ведение и хранение реестра владельцев именных эмиссионных ценных бумаг АО СЗ «Дирекция ЮЗР» на основании договора.

Общество является коммерческой организацией. Основные цели деятельности Общества:

- комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства на территории микрорайона Юго-Западный города Белгород.

К Уставным видам деятельности общества относятся:

1. строительство зданий и сооружений;
2. подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
3. сдача внаём собственного недвижимого имущества;
4. предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.

АО СЗ «Дирекция ЮЗР» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Списочная численность работников АО СЗ «Дирекция ЮЗР» на 31.12.2023 г. составила 50 человек, на 31.12.2024 г. – 43 человек.

Органами управления АО СЗ «Дирекция ЮЗР» являются:

Общее собрание акционеров;

Совет директоров;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с Уставом АО СЗ «Дирекция ЮЗР» высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены в п. 6.2 Устава АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

В соответствии с Уставом Общества количественный состав Совета директоров составляет 5 (пять) человек. Состав Совета директоров избран и утвержден собранием акционеров АО СЗ «Дирекция ЮЗР» (О решении единственного акционера АО СЗ «Дирекция ЮЗР» от 20.02.2024 г. №126-р): Давыдова А.И., Выродова Ю.Н., Нагорная А.В., Медведь Л. В., Умнов И.Н.

Порядок деятельности и проведения заседаний Совета директоров АО СЗ «Дирекция ЮЗР» регулируется Положением о Совете директоров АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

В соответствии с данным Положением и Уставом Общества Совет директоров осуществляет:

- общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» к исключительной компетенции Общего собрания акционеров;
- контроль исполнения решений общих собраний акционеров и обеспечения прав акционеров в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вопросы, относящиеся к компетенции Совета директоров, определены ст. 7 Устава АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

Едиличный исполнительный орган – Генеральный директор

В соответствии со ст. 8 Устава Общества Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания акционеров и Совета директоров, принятыми в соответствии с их компетенцией.

К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Генеральный директор Общества без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом и решениями Совета директоров Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Генерального директора, определены Уставом АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

Генеральным директором АО СЗ «Дирекция ЮЗР» с 05.07.2021 г. сроком на один год назначен Умнов Игорь Николаевич, с 05.07.2022 г. (приказ №76-ЛС) с ним был заключен новый трудовой договор на срок 5 лет.

Ревизионная комиссия

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия Общества на срок до следующего годового Общего собрания

акционеров. Порядок деятельности и проведения заседаний Ревизионной комиссии АО СЗ «Дирекция ЮЗР» регулируется Положением о Ревизионной комиссии АО СЗ «Дирекция ЮЗР», утвержденным внеочередным Общим собранием акционеров АО СЗ «Дирекция ЮЗР», а также Уставом Общества.

В соответствии с данным Положением и Уставом Общества была избрана Ревизионная комиссия на основании Решения единственного акционера АО СЗ «Дирекция ЮЗР» от 21.06.2023 г. № 545-р в составе Потаповой Марины Николаевны, Шаховой Татьяны Ивановны, Казакова Елена Анатольевна.

Ревизионная комиссия:

- является постоянно действующим органом внутреннего контроля Общества, осуществляющим регулярный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, его обособленных подразделений, должностных лиц органов управления Общества и структурных подразделений аппарата управления Общества на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Уставу Общества и внутренним документам Общества;

- действует в интересах акционеров Общества и в своей деятельности подотчетна Общему собранию акционеров Общества;

- при осуществлении своей деятельности независима от должностных лиц органов управления Общества и должностных лиц структурных подразделений аппарата управления Общества;

- в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Уставом Общества, Положением и другими внутренними документами Общества, утвержденными Общим собранием акционеров Общества.

Вопросы, относящиеся к компетенции Ревизионной комиссии, определены ст.10 Устава АО СЗ «Дирекция ЮЗР».

С полным текстом Положения о Ревизионной комиссии АО СЗ «Дирекция ЮЗР» можно ознакомиться по месту нахождения исполнительного органа Общества.

Проверка Ревизионной комиссии за 2023 г. проводится перед годовым собранием, после сдачи годовой отчетности и получением аудиторского заключения.

Раскрытие перехода на новые ФСБУ

В связи с вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета. Обществом был применен следующий порядок начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», содержащийся в переходных положениях стандартов:

- В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 за 2022 год организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, переход на ФСБУ 6/2020 осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

- Произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020.

- Основные средства стоимостью ниже лимита, указанного в учетной политике, подлежат списанию с бухгалтерского учета на дату перехода (основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»:

- В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

- Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

- Право пользования активом не признается на момент перехода на ФСБУ 25/2018 в отношении предметов аренды по договорам сроком аренды не более 12 месяцев и/или со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», Общество при создании, модернизации или восстановлении объектов основных средств, предназначенных для перепродажи другим лицам, не учитывает свои затраты на строительство или капитальный ремонт на счёте 08. В связи с этим 01 января 2022 г. был произведен перенос затрат со сч.08 на сч.20 «Основное производство».

2. Бухгалтерский баланс

Бухгалтерская отчетность АО СЗ «Дирекция ЮЗР» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, нежилые помещения, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в организации в подсобно-вспомогательной деятельности либо для управленческих нужд АО СЗ «Дирекция ЮЗР» и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

В связи с применением ФСБУ 6/2020 приобретенные и полученные активы с первоначальной стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу и сроком использования более 12 месяцев учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию. (Основание: п.5 ФСБУ 6/2020). В целях же обеспечения сохранности этих объектов в производстве и при эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете.

Затраты на проведение всех видов ремонта согласно п. 16 ФСБУ 26/2020 включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Основные средства на конец 2024 г. отражены по остаточной стоимости, равной 436 578 тыс. руб. Остаточная стоимость основных средств на начало 2024 г. составила 444 849 тыс. руб. В течение 2024 г. Общество приобрело строительное оборудование на сумму 2 853 тыс. руб. Земельные участки в собственность не приобретались, а образовывались в результате деления имеющихся на балансе участков. Обществом в 2022г. был заключен договор аренды земельных участков с кадастровыми номерами №31:16:0000000:5418, №31:16:0000000:5420, №31:16:0000000:5421, №31:16:0000000:5423, №31:16:0118004:112, №31:16:0118007:109 на сумму 464 634 тыс. руб., данные участки отнесены в состав арендованных основных средств.

В течение 2023 г. по данным земельным участкам были следующие изменения: исключение в договоре аренды права выкупа данных земельных участков, изменение стоимости арендной платы, а именно увеличение суммы оплаты до 1 095 тыс. руб. в месяц (дополнительное соглашение к договору аренды от 13.07.2023 г. №ЮЗ/5418/5420/5421/112/5423/109 от 01.06.2022 г.). Также произошло разделение и выбытие земельных участков с кадастровыми номерами №31:16:0000000:5423, №31:16:0118007:109, №31:16:0000000:5418 в результате разделения образовались новые земельные участки с кадастровыми номерами №31:16:0118007:3507, №31:16:0118007:3508, №31:16:0118007:3509, №31:16:0118007:3510, №31:16:0118007:3511, №31:16:0118007:3512, №31:16:0118005:113, №31:16:0118005:112, №31:16:0000000:5905, №31:16:0000000:5894. Вследствие этого произошло изменение кадастровой стоимости земельных участков и поменялся вид разрешенного использования, что привело к увеличению стоимости арендной платы до 1 470 тыс. руб. в месяц (дополнительное соглашение к договору аренды от 29.12.2023 г. №ЮЗ/5418/5420/5421/112/5423/109 от 01.06.2022 г.). В течение 2024г. по договору аренды земельных участков были следующие изменения: Дополнительное соглашение от 13.02.2024г. к договору №ЮЗ/5418/5420/5421/112/5423/109 от 01.06.2022 г. произошло изменение стоимости арендной платы, а именно увеличение стоимости до 1 481 тыс. руб. в месяц в связи с добавлением новых земельных участков с кадастровыми номерами; №31:16:0118011:178, №31:16:0118011:478, №31:16:0119026:55, №31:16:0119026:161.

С 28.05.2024г. произошло изменение стоимости арендной платы, а именно увеличение стоимости до 1 475 тыс. руб. в месяц в связи с добавлением нового земельного участка с кадастровыми номерами; №31:16:0119026:566 и выбытием земельного участка в связи с разделением участка с кадастровым номером №31:16:0119026:551. Дополнительное соглашение от 03.07.2024г. к договору №ЮЗ/5418/5420/5421/112/5423/109 от 01.06.2022 г.

В 2024г. так же Обществом были заключены договора аренды земельных участков с Комитетом Имушественных и Земельных Отношений Администрации Города Белгорода №16 от 21.03.2024 г. срок аренды до 01.09.2040г. по данному договору в аренду поступили участки с кадастровыми номерами; №31:16:01 18 011:79, №31:16:01 18 011:80, №31:16:01 18 011:81, №31:16:01 18 007:132.

Договор аренды земельных участков № 18 от 26.03.2024 Комитет Имущественных и Земельных Отношений Администрации Города Белгорода сроком аренды до 26.02.2027г. в аренду поступили участки с кадастровыми номерами; №31:16:0118007:3418, №31:16:0118007:3505, №31:16:0118007:3506, №31:16:0118011:177/10, №31:16:0118011:424/2, №31:16:0118012:134/3, №31:16:0118013:213/19.

Договор аренды земельных участков №63/2024 от 27.03.2024г. Комитет Имущественных и Земельных Отношений Администрации Города Белгорода сроком аренды до 28.02.2027г. в аренду поступили участки с кадастровыми номерами; №31:16:0118011:77/1, №31:16:0118007:540 /4, №31:16:0118011:206/10, №31:16:0118011:82, №31:16:0119026:160.

Договор субаренды части земельного участка от 19.08.204г. №1 Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства" ГУП сроком 11 месяцев не попадающий под критерии ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и отнесен на забалансовый счет 001 «Арендованные основные средства» земельный участок с кадастровым номером №31:16:0119026:571.

В течение 2024 г. из основных средств выбыли земельные участки в связи с реализацией недвижимости на данных участках на сумму 22 тыс. руб., произошла реализация компьютерной техники на сумму 115 тыс. руб., и реализация строительного оборудования на сумму 1 148 тыс. руб.

Начисление амортизации по основным средствам Обществом производится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства. Прекращение начисление амортизации происходит с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основного средства. Начисленная сумма амортизации за 2024 г. составила 11 998 тыс. руб.

При признании объекта основного средства в бухгалтерском учете Обществом определяются следующие элементы амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020):

- срок полезного использования определяется как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды, устанавливается в месяцах, определяется на основании ожидаемого периода эксплуатации основного средства с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации;
- ликвидационная стоимость считается равной нулю, т.е. по имеющимся основным средствам Общество не ожидает поступления от выбытия объекта в конце срока полезного использования, предполагается использовать основное средство весь срок, установленный ему по техническим характеристикам;
- начисление амортизации производится линейным методом, предполагающим равномерное начисление амортизации в течение всего срока полезного использования основного средства.

На конец 2024 г. Общество не имеет переданных основных средств в аренду.

По сравнению с 2024 г. в 2023 г. произошло выбытие основных средств на сумму 2 391 тыс. руб., что на 1107 тыс. руб. больше, чем в 2024 г. Увеличение выбытия основных средств (земельных участков) в 2023 г. связано с окончанием строительства и вводом в эксплуатацию объекта «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» в п. Дубовое Белгородского района» и реализацией недвижимости в нем, а также обществом было больше продано компьютерной техники. Остаточная стоимость основных средств на начало 2023 г. составила 864 777 тыс. руб. Первоначальная стоимость основных средств на конец 2023 г. составила 454 681 тыс. руб., начисленная амортизация – 9 832 тыс. руб.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов. В 2021 г. Обществом было принято решение об установке стоимости лимита основных средств до 100 000 руб.

Остаток по статье «Основные средства» на начало 2024 г. по первоначальной стоимости составил 454 681 тыс. руб.

Начисленная амортизация за 2024 г. составила 21 668 тыс. руб.

Остаточная стоимость «Основных средств» на конец 2024 г. составила 458 245 тыс. руб.

В связи с переходом на применение ФСБУ 25/2018 Общество признает право пользования активами, согласно договорам аренды в составе «Основных средств» отражены арендованные земельные участки по первоначальной стоимости в размере 53 649 тыс. руб.

Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В целях обеспечения сохранности МПЗ при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на забалансовом счете.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На конец 2024 г. общая сумма запасов составила 846 874 за тыс. руб.

В связи с текущей обстановкой произошло существенное увеличение стоимости строительных материалов, стоимость недвижимости за период с 2022г.и 2023г. в регионах в среднем увеличилась с 80 тыс. руб./кв. м. до 140 тыс. руб./кв. м. (новостройка), падение покупательской способности не способствовало снижению стоимости недвижимости, стоимость остается по-прежнему относительно высокой. Также в 2023 г. в связи с переселением населения из приграничных зон в регионах стал просматриваться значительный дефицит недвижимости в новостройках). В 2024г. из-за усиления атак со стороны Украины спрос на продажи значительно упал. Обществом на конец 2024 г. был проведен мониторинг стоимости недвижимости и материалов. По результату мониторинга была проведена инвентаризация запасов на установление признаков обесценения, таковые не выявлены, следовательно, резерв под их обесценение не создавался.

В составе запасов учтены материально-производственные запасы, используемые в общехозяйственной и общепроизводственной деятельности, на сумму 12 372 тыс. руб., из них:

- * 3 569 тыс. руб. – строительные материалы, подлежащие передаче в качестве давальческого сырья для выполнения строительных работ;
- * 8 785 тыс. руб. – строительные материалы, переданные подрядным организациям в качестве давальческого сырья;
- * 17,69 тыс. руб. – ГСМ, спецодежда, прочие материалы на складе.

В составе товарных остатков включены предназначенные для продажи нежилые помещения по адресу: ул. Каштановая д. 6, на общую сумму 12 422 тыс. руб.;

В составе готовой продукции отражены остатки не реализованных нежилых помещений в МКД по ул. Семейная и ул. Каштановая, введенных в эксплуатацию в 2018-2023 гг., значительную часть остатка составляет нежилая недвижимость МКД 4 очереди. Общая сумма готовой продукции на конец 2024г. составляет 92 442 тыс. руб.

На конец 2024 г. в состав готовой продукции включены остатки не реализованных объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию 04.09.2023 г. в рамках объекта «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» на сумму 6 721 тыс. руб., и остатки недвижимости, введенной в конце 2023 г. в объекте «Многokвартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства» (дата ввода в эксплуатацию 08.12.2023 г.), остаток на конец года по данному объекту составил 85 721 тыс. руб.

По состоянию на конец 2024 г. по результатам «Инвентаризационной описи объектов незавершенного капитального строительства» сформированы остатки незавершенного строительства по объектам: «Футбольный манеж», «Строительство общеобразовательной школы в Таврово», «Строительство универсального физкультурно-оздоровительного комплекса», «Лицей №9 г. Белгород (лимит 2021)», «Таунхаусы Грюнвальд» на общую сумму 296 767 тыс. руб. Затраты образованы по субподрядным работам, принятым от субподрядных организаций, но не сданных Заказчику строительства ввиду отсутствия финансирования в 2023 г. Данные затраты пересмотрены, были подписаны новые контракты, в рамках которых было осуществлено частичное погашение образовавшихся затрат в 2023 г. Согласно данным контрактам были согласованы и переданы Заказчикам дополнительные работы по объектам: «Футбольный манеж» на сумму затрат 49 378 тыс. руб., «Строительство универсального физкультурно-оздоровительного комплекса» на сумму 34 064 тыс. руб. Часть заявленных работ так и не были приняты заказчиком, в результате Общество было вынуждено обратиться с суд с требованием принятие работ по данным объектам.

В 2024г. из-за сложной обстановки в регионе и повреждением недвижимости после обстрелов, Обществом были заключены контракты на восстановительные работы. Остаток незавершенных работ связанные с восстановительными работами после обстрелом, составили 6 734 тыс. руб. Работы по данным объектам еще продолжаются и примерное закрытие данных работ I полугодия 2025 г.

В составе «Запасов» также учитываются затраты по незаконченным строительным объектам, в период 2024г. по данным объектам из-за частных обстрелов, Общество не имело возможности в полном объеме продолжать работы.

- строительство индивидуальных жилых домов в мкр. «Дубровка 3.0» в общей сумме 2 667 руб.;
- строительство помещений «Белгород-сити», МКД по адресу: Свято-Троицкий бульвар, в общей сумме 2 301 тыс. руб.;
- строительство сетей водоснабжения и водоотведения «Дома блокированной застройки в мкр «Дубровка» на сумму 10 561 тыс. руб.

- строительство «Детское образовательное учреждение на 350 учащихся в мкр. «Жемчужина» за счет бюджетных и внебюджетных источников на сумму 43 589 тыс. руб.
- строительство «Внутриквартальные дороги с ливневой канализацией и очистными сооружениями в мкр. «Жемчужина 1,0» на сумму 94 655 тыс. руб.
- строительство «Наружные сети водоотведения в мкр. «Жемчужина» за счет бюджетных и внебюджетных источников на сумму 23 965 тыс. руб.;
- строительство «Наружные сети водоснабжения в мкр. «Жемчужина» за счет бюджетных и внебюджетных источников на сумму 53 934 тыс. руб.
- строительство многоквартирных домов в мкр. «Жемчужина», «Жемчужина 1.0» в сумме 24 487 тыс. руб.

- строительство многоквартирных домов в мкр. «Жемчужина», «Жемчужина 2.0» в сумме 19 286 тыс. руб.

- Жемчужина 2.0 "Внутриквартальные дороги с ливневой канализацией и очистными соор в мкр. "Жемчужина"- 46 101 тыс. руб.;

- строительство «Наружные сети водоотведения в мкр. «Жемчужина 2.0» за счет бюджетных и внебюджетных источников на сумму 7 531 тыс. руб.;
- строительство «Наружные сети водоснабжения в мкр. «Жемчужина 2.0» за счет бюджетных и внебюджетных источников на сумму 7 075 тыс. руб.

Также в составе незавершенного строительства отражены расходы по не переданным сетям Водоотведение (внеплощадочные сети и сооружения) и Главная КНС «Юго-Западный» м-н в связи с не законченными этапами строительства сетей в рамках проекта «Новая жизнь» в сумме 81 606 тыс. руб.

В течение 2024г. года Обществом было заключено ряд контрактов на выполнение строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по объекту «Капитальный ремонт ГДОУ ЛНР «Троицкий ясли-сад «Теремок» в пгт. Троицкое Троицкого района Луганской Народной Республики», выполнение строительно-монтажных и пуско-наладочных работ на объект "Капитальному ремонту помещения МФЦ пгт. Троицкое Троицкого района Луганской Народной Республики. Четыре контракта на выполнение Капитального ремонта объектов недвижимости имущества Республики Крым в рамках реализации гос. программы «Социально-экономического развития Республики Крым».

- капитальный ремонт ГДОУ ЛНР «Троицкий ясли-сад «Теремок» в пгт. Троицкое Троицкого района Луган Орел. – 7 082 тыс. руб.;
- капитальный ремонт объектов недвижимого имущества Республики Крым - 1 294 тыс. руб.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Сумма долгосрочных финансовых вложений на конец 2024 г. составила 392 551 тыс. руб., в их состав вошли вложения в виде паевого вноса и выданного займа.

В 2018 г. Общество вступило в члены кредитного потребительского кооператива «Новая Жизнь».

За 2024 г. от КПК «Новая Жизнь» произведен возврат добровольного паевого взноса в сумме 34 000 тыс. руб., на конец 2024 г. сумма пая составила 380 000 тыс. руб. Остаток паевого вноса на конец 2023 г. составил 231 789 тыс. руб.

В составе долгосрочного финансового вложения отражен предоставленный процентный заем.

На конец 2022 г. Общество не имело финансовых вложений в виде выданных займов. В 2023 г. Общество путем переуступки права требования (цессии) выдало заем на сумму 9 140 тыс. руб.

Основной заемщик ООО СЗ «ОСНОВА», данному заемщику выдан заем в размере 9 140 тыс. руб. под проценты, начисляемые по действующей ключевой ставке ЦБ РФ на последнее число каждого месяца до даты окончательного расчета, остаток займа и начисленные проценты на конец 2024 г. составили 12 551 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы

Сумма отложенного налогового актива на конец 2024 г. составила 139 133 тыс. руб.

Налоговый актив сформировался за счет:

- начисления отложенного актива расходов будущих периодов в сумме 36 894 тыс. руб.;
- признания расходов по начисленным оценочным обязательствам и резервам в размере 4 924 тыс. руб.;
- незавершенного производства в связи с созданием оценочных обязательств на благоустройство по введенным объектам в сумме 2 780 тыс. руб.
- начисления налогового актива в связи с созданием резерва по сомнительным долгам в размере 3 844 тыс. руб.
- начисления налогового актива по арендованным обязательствам в сумме 11 257 тыс. руб.;
- начисления налогового актива по финансовым результатам прошлых лет в размере 79 344 тыс. руб.
- начисления налогового актива по основным средствам в сумме 13 тыс. руб.;
- начисления налогового актива по готовой продукции в сумме 20 тыс. руб.;
- начисления налогового актива по дебиторской задолженности в сумме 57 тыс. руб.

Сумма отложенного налогового актива на конец 2023 г. составила 89 539 тыс. руб.

Налоговый актив сформировался за счет:

- начисления отложенного актива расходов будущих периодов в сумме 35 866 тыс. руб.;
- признания расходов по начисленным оценочным обязательствам и резервам в размере 5 980 тыс. руб.;
- незавершенного производства в связи с созданием оценочных обязательств на благоустройство по введенным объектам в сумме 1 964 тыс. руб.
- начисления налогового актива в связи с созданием резерва по сомнительным долгам в размере 2 543 тыс. руб.
- начисления налогового актива по арендованным обязательствам в сумме 13 830 тыс. руб.;
- начисления налогового актива по финансовым результатам прошлых лет в размере 29 343 тыс. руб.
- начисления налогового актива по основным средствам в сумме 13 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового актива в 2024 г. по сравнению с 2023 г. связано с изменением условий арендной платы за принятые в аренду земельные участки, частичное погашение резерва по оценочным обязательствам, а также признанием налогового актива в связи с получением отрицательного финансового результата по итогам 2024 г.

В соответствии с п.14 ПБУ 18 "в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков. В связи с этим в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024 г. пересчитаны по налоговой ставке по налогу на прибыль в размере 25%."

Денежные средства и денежные эквиваленты

На конец 2023 г. на счетах Общества остаток денежных средств составил 671 139 тыс. руб., в т.ч. 610 019 тыс. руб. – остаток денежных средств, полученных по соглашениям о предоставлении субсидии организации, реализующей инфраструктурные проекты в рамках государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области» от 01.04.2022 г. и 12.12.2023 г.

На конец 2024 г. на счетах Общества остаток денежных средств составил 661 027 тыс. руб., в т.ч. 597 025 тыс. руб. – остаток денежных средств, полученных по соглашениям о предоставлении субсидии организации, реализующей инфраструктурные проекты в рамках государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области» от 01.04.2022 г. и 12.12.2023 г.

Налог на добавленную стоимость

Общество применяет пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, согласно которому не облагаются НДС операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них, а также сдача внаем жилых помещений, находящихся в собственности Общества. В соответствии с этим в Обществе ведется отдельный учет НДС.

При принятии к учету товаров (работ/услуг), ОС, используемых для операций по реализации объектов, не подлежащих налогообложению, суммы НДС учитываются в стоимости таких товаров (работ/услуг). Входящий НДС, относящийся к стоимости общехозяйственных расходов, принимается к вычету пропорционально доли доходов, относящейся к налогооблагаемым операциям в общей сумме дохода общества. Не принятый к вычету НДС учитывается в стоимости этих затрат.

Входящий НДС по прямым затратам, относящимся к строительству, учитывается в стоимости строительства объектов, не подлежащих налогообложению (жилые помещения), и принимается к вычету по объектам, реализация которых облагается НДС (нежилые помещения, строительные работы), при строительстве объектов, в которых предполагаются жилые и нежилые помещения, НДС подлежит распределению пропорционально проектной

площади указанных помещений. На конец 2024 г. у Общества имеется остаток невозмещенного НДС в сумме 5 323 тыс. руб. Данная сумма образовалась из-за непредоставления счета-фактуры по СМР от подрядчика ООО "СТРОЙБИЗНЕС".

Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, то есть учтены как расходы будущих периодов. К таким расходам отнесены расходы по страхованию имущества, принадлежащего Обществу. Эти расходы в сумме 259 тыс. руб. списываются по назначению равномерно в те периоды, к которым относятся.

Затраты на приобретение программного обеспечения учитывались единовременно ввиду незначительности суммы расходов.

Остаток по прочим активам на конец 2024 г. составил 259 тыс. руб. Общая сумма остатка на конец 2023 г. по прочим оборотным активам составила 256 тыс. руб.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между АО СЗ «Дирекция ЮЗР» и покупателями. Общая сумма задолженности на конец 2023 г. составляет 2 005 145 тыс. руб. Общая сумма дебиторской задолженности за 2024 г. составляла 1 870 674 тыс. руб.

Наибольшая часть дебиторской задолженности связана с авансами, уплаченными подрядным организациям, общая сумма выданных авансов составляет 329 972 тыс. руб. Наиболее весомую долю аванса, составляет выплаченная в ходе исполнения обязательств по соглашению о предоставлении субсидии для реализации инфраструктурных проектов в рамках государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области» от 01.04.2022 г. в мкр. «Жемчужина» г. Белгороде, сумма аванса за счет субсидии составила на конец 2024г. - 1 208 090 тыс. руб. Задолженность покупателей за реализованные квартиры, включая залоговые суммы, предусмотренные условиями реализации регионального проекта «Новая жизнь», составляет 323 370 тыс. руб. Задолженность по претензиям составила 25 796 тыс. руб. Прочая дебиторская задолженность равна 2 572 тыс. руб. Общество по сравнению с 2023 г. в 2024 г. закрыло обязательства в части дебиторской задолженности по выданным авансам в сумме 87 065 тыс. руб. вследствие завершения строительства проекта «Новая жизнь» (4 очередь) и закрытие работ по капитальному ремонту на территории ЛНР. Также произошло уменьшение задолженности покупателей за реализованные квартиры за счет погашения залоговых сумм на 40 948 тыс. руб. Уменьшение выданных авансов на СМР в рамках реализации инфраструктурного проекта в мкр. «Жемчужина» на сумму 316 21 тыс. руб. в связи с закрытием работ по технологическому присоединению к системе теплоснабжения.

Согласно приказу № 9 от 28.12.2024 г. была произведена инвентаризация дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. и на основании акта инвентаризации №9 от 28.12.2024 г. ИНВ-17 выявлена безнадежная дебиторская задолженность, подлежащая списанию в состав прочих внереализационных доходов(расходы) сч. 91.02. в сумме 722 тыс. руб.

Обществом создан резерв по сомнительным долгам в размере 19 128 тыс. руб. В 2024 г. за счет него была списана задолженность по ликвидированным организациям:

ООО "ФОКС-СТРОЙ-КРЫМ" в сумме 590 тыс. руб., ООО "Архстройдизайн" в сумме 4 тыс. руб., ИП Лавриненко Илья Викторович в сумме 4 тыс. руб., ИП Селиверстов Антон Сергеевич в сумме 4 тыс. руб.

Списание безнадежной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. согласно акту инвентаризации №9 от 28.12.2024г. за счет прочих внереализационных доходов (расходы):

Наименование	Пояснения (причина перевода в состав безнадежной)	Сумма, руб.	Основание
ООО "Компания Металл Профиль" (сч. 60.02)	Истечение срока исковой давности	0,01	Накладная 02/01/19/09/24-00009 от 24.09.2019г., договор 602/2019 от 27.08.2019
Постников Николай Семенович (сч. 60.02)	Ликвидация ИП	59 400,00	Исключении юридического лица из ЕГРЮЛ от 11.03.2024.

Протасова Татьяна Сергеевна (сч. 60.02)	Ликвидация ИП	5 900,00	Исключения юридического лица из ЕГРЮЛ от 11.12.2024г.
Техностайл ООО (сч. 60.02)	Ликвидация юридического лица	7,36	Исключение из ЕГРЮЛ недействующего юридического лица с 26.11.2024
ФОКС-СТРОЙ-КРЫМ ООО (сч. 60.02)	Ликвидация юридического лица, списание за счет резерва	641 342,38	Исключения юридического лица из ЕГРЮЛ от 18.03.2024г.
Шевчук Евгений Викторович (сч.76)	Истечение срока исковой давности	0,17	Накладная №62 от 30.04.2020г. договор 165 от 07.05.2019
Бахтамян Давид Борисович (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности	0,06	Накладная №0000-000648 от 25.11.2020г. договор 977/2020 (1-60-А) от 25.11.2020
Закурдаева Алёна Геннадьевна (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности	0,04	Накладная № 0000-0002672 от 14.05.2021г. договор 347/2021 (1-18-А) от 14.05.2021
Юлина Т.П. Юлин Е.Ю. (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности	0,50	Накладная № 0000-000259 от 28.07.2020г. договор №27 от 01.11.2012г.
Булгаков Е.Б. Булгакова Е.В. (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности	0,7	Накладная № № 0000-000194 от 21.02.2021г. дог. №173/2021 от 20.02.2021
Архстройдизайн ООО (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности, списание за счет резерва	4 316,92	Накладная № № 0000-000140 от 27.02.2020г. дог. дог. №800/2019 от 28.10.2019 (генподряд)
Лавриненко Илья Викторович ИП (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности, списание за счет резерва	3 678,00	Накладная № № 0000-000723 от 20.11. 2020г. дог. дог №739/2020 от 08.09.2020 (генподряд)
Регион-Строй ООО (сч. 62.01)	Ликвидация юридического лица	7 218,22	Исключения юридического лица из ЕГРЮЛ от 02.12.2024
Юрченко Андрей Владимирович (сч. 62.01)	Истечение срока исковой давности	0,05	Накладная № 0000-000053 от 10.02.2021г. дог. № 58/2021 (16-68) от 10.02.2021
ИТОГО		721 864,41	

На выявленную Обществом сомнительную задолженность был начислен резерв на сумму 7 116 руб., в т.ч.:

- ООО "ПРЕМИУМ" на сумму 4 020 тыс. руб.;
- ООО "СТРОЙ-ИНВЕСТ" на сумму 3 096 тыс. руб.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами.

Обществом в 2015-2016 гг. была произведена переоценка земельных участков в связи с безвозмездной передачей и прекращением права собственности на часть земельных участков. По оставшимся земельным участкам произведена операция по приросту стоимости основных средств. Сумма добавочного капитала на конец 2023 г. составила 384 281 тыс. руб., переоценок в течение 2024 г. не производилось, сумма на конец 2024 г. также составила 384 281 тыс. руб.

Заемные средства

В составе долгосрочных заемных средств на 31 декабря 2024 г. отражена задолженность по долгосрочным договорам займа, срок погашения которых согласно заключенным в 2011-2018 гг. дополнительным соглашениям приходится на 2025-2027 г., в общей сумме 538 708 тыс. руб. в т.ч:

- по договору №413/2019 от 19.06.2019 г. – 12 000 тыс. руб.;
- по договору № 150/8 от 30.03.2017 г. – 136 541 тыс. руб.;
- по договору № 153/8 от 19.03.2018 г. – 167 167 тыс. руб.;
- по договору № 161/8 от 02.09.2018 г. – 118 000 тыс. руб.;
- по договору 2017-06-28 от 14.04.2021 г. – 60 000 тыс. руб.;
- по договору 2017-06-28 от 04.03.2021 г. – 45 000 тыс. руб.

По сравнению с 2023 г. в 2024 г. сумма долгосрочных обязательств была уменьшена на сумму 55 147 тыс. руб.

В составе краткосрочных заемных средств на 31 декабря 2024 г. отражена задолженность по краткосрочным договорам и по процентам, срок погашения которых – конец 2024 г., общая сумма задолженности 189 940 тыс. руб., в т.ч.:

- по договору №174/8 от 25.07.2022 г. – основной долг 100 000 тыс. руб., проценты 5 847 тыс. руб.;
- по договору №178/8 от 05.05.2023 г. – основной долг 70 000 тыс. руб., проценты 4 093 тыс. руб.;
- по договору №б/н от 01.08.2023 г. – основной долг 10 000 тыс. руб.;

На конец 2023 г. краткосрочные обязательства составили 241 620 тыс. руб. На протяжении 2024 г. Общество испытывало острую финансовую нагрузку по причине отсутствия финансирования выполненных работ со стороны основных Заказчиков, отсутствия возможности ведения в первой половине 2024г. полноценной деятельности в связи с участием обстрелов со стороны территории Украины. Общество не смогло вовремя погасить в полном объеме свои обязательства по задолженности, за период 2024г. краткосрочные займы были закрыты всего в сумме 56 500 тыс. руб.,

Отложенные налоговые обязательства

Сумма отложенного налогового обязательства на конец 2024 г. составила 12 049 тыс. руб.

Налоговое обязательство сформировалось за счет:

- признания расходов по начисленным оценочным обязательствам и резервам в готовой продукции в сумме 268 тыс. руб.;
- незавершенного производства в связи с созданием оценочных обязательств на благоустройство по введенным объектам в размере 1 587 тыс. руб.
- начисления налогового обязательства по основным средствам в сумме 8 432 тыс. руб.;
- начисления отложенных налоговых обязательств расходы будущих периодов – 58 тыс. руб.
- начисления отложенных налоговых по товарам – 164 тыс. руб.

Сумма налогового обязательства на конец 2023 г. составила 20 229 тыс. руб. Уменьшение отложенного налогового обязательства в 2024 г. по сравнению с 2023 г. обусловлено изменением условий аренды основных средств, а также продажа готовой продукции.

Прочие обязательства

К прочим обязательствам относятся обязательства по договорам аренды земельных участков №ЮЗ/5418/5420/5421/112/5423/109 от 29.04.2022 г., Договор №18 от 26.03.2024г., Договор №16 от 21.03.2024г., Договор аренды №63/2024 от 27.03.2024г. Сумма обязательств на конец года составила 67 272 тыс. руб.

По сравнению с 2023 г. сумма обязательств по аренде изменилась по причине изменения состава земельных участков путем их разделения, изменения условий аренды и стоимости арендной платы, заключение новых арендных договоров описанные ранее в разделе «Основные средства».

Доходы будущих периодов

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н. Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете на основании соглашений о предоставлении субсидии от 01.04.2022 г. и 12.12.2023 г. на реализацию инфраструктурных проектов в рамках государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области». Остаток субсидии на финансовое обеспечение затрат, связанных с реализацией инфраструктурных проектов, на конец 2024 г. составляет 2 015 906 тыс. руб. Данные о бюджетном финансировании для заполнения берутся из оборотов по счету 86 «Целевое финансирование». Остаток на конец 2023 г. года составлял 1 962 648 тыс. руб., финансирование за счет субсидии за 2024 г. составило 369 471 тыс. руб. На конец 2024 г. завершено мероприятие согласно соглашению о предоставлении субсидии от 12.12.2023 г. и предоставлен акт технологического присоединения по объекту «Наружные сети теплоснабжения в мкр. «Жемчужина 1.0» на сумму 316 213 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Сумма оценочных обязательств на конец 2023 г. составила 6 981 тыс. руб. Общество создает резерв на оплату работникам отпусков в соответствии с установленным порядком.

1. Ежегодно рассчитывается предполагаемая сумма расходов на оплату труда (учета страховых взносов).
2. Рассчитывается предельная сумма отчислений в резерв (без учета страховых взносов) путем умножения количества дней отпуска работников (учтенную на конец года) на сумму среднедневного заработка работника (на соответствующую дату).
3. Рассчитывается ежемесячный процент отчислений в резерв как соотношение предельной суммы отчислений к предполагаемой сумме на оплату труда.
4. Рассчитывается сумма ежемесячно начисляемых в резерв страховых взносов от суммы отчислений в резерв на оплату отпусков за соответствующий месяц.

Ежемесячный процент отчислений в резерв применяется к месячным расходам на оплату труда с учетом исключений из них выплат: оплаты труда работников, осуществляющих гарантийный ремонт; выплат, рассчитанных по среднему заработку (отпуск, компенсация при увольнении, командировка); аренды транспортных средств; выплат, не подлежащих обложению страховыми взносами (материальная помощь, выплат за счет ФСС). Сумма резерва по отпускам на конец 2024г. составила 3 461 тыс. руб.

В 2023 г. Обществом были введены в эксплуатацию объекты «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» и объект «Многokвартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства». Данные объекты введены в зимний период, выполнение обязательных работ по благоустройству, предусмотренных строительной сметой, пришлось отложить из-за изменения погодных-климатических условий, вследствие этого были начислены резервы предстоящих расходов в сумме 22 286 тыс. руб. по объекту «Многokвартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь» и 56 297 тыс. руб.

По итогам инвентаризации остаток резерва объекта «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» в 2024г. составил 7 514 тыс. руб. работы по данным расходам закончены и подлежат включению в состав внереализационных доходов. (окончание работ по благоустройству расторжение договора №490/2022 от 25.08.2022 ООО "Стройландшафт" от 30.09.2024г.).

Остаток резерва по объекту «Многokвартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства» составил в сумме 3 519 тыс. руб. данная сумма перенесена на 2025г. (дог. №165/2023 от ООО "Стройландшафт), сумма в размере 9033 тыс. руб. включена в состав неизрасходованной суммы и отнесена к внереализационным доходам (окончание работ по благоустройству закрытие договоров 189/2023 от 01.08.2023 ООО "СПМЗР" и 609/2022 ООО "Линдор" дав. материал).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность на конец 2024 г. составила 255 814 тыс. руб., общая сумма кредиторской задолженности на конец 2023 г. составляла 808 972 тыс. руб. Существенное уменьшение кредиторской задолженности по сравнению с 2023 г. связано с погашением задолженности перед подрядными организациями. Общество передало по договору инвестирования в 1 квартале 2024г. недвижимость, что способствовало получению на расчетный счет денежных средств в размере 808 600 тыс. руб., данные финансовые поступления способствовали частичному погашению обязательств Общества. Передача недвижимости и закрытие ремонтных работ по объектам ЛНР способствовало закрытию авансовых выплат перед покупателями и заказчиками в сумме 27 827 тыс. руб. остаток кредиторской задолженности по не отработанным авансам перед Заказчиком на конец 2024 г. составляет 171 441 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по авансам, полученным по договорам инвестирования, договорам подряда, и задолженность покупателям составляет 255 814 тыс. руб.

- задолженность по оплате перед подрядными организациями – 56 739 тыс. руб.;
- задолженность по налогам – 17 758 тыс. руб.;
- задолженность по оплате труда и прочим операциям – 2 102 тыс. руб.;
- задолженность перед прочими дебиторами и кредиторами – 7 774 тыс. руб.
- задолженность по авансам Заказчикам и покупателям – 171 441 тыс. руб.;

Согласно приказу № 9 от 28.12.2024 г. была произведена инвентаризация кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 г. и на основании акта инвентаризации №9 от 28.12.2024г. ИНВ-17 выявлена безнадежная кредиторская задолженность и списана в состав прочих внереализационных доходов(расходы) сч. 91.01. в сумме 18,6 тыс. руб.:

Номер п/п	Наименование	Пояснения (причина перевода в состав безнадежной)	Сумма, руб.	Основание
1	Администрация муниципального района "Города Валуйки и Валуйского района" Белгородской области (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	23,83	списание с р/с 21.04.2020г.
2	ВВС+ ООО (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	0,97	.
3	Газпром газораспределение Белгород в г. Валуйки АО (филиал) ООО (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	199,6	поступ. №6121 от 01.12.2020
4	Глуховский Геннадий Валентинович ИП (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	4 517,78	списание р/с №4883 от 08.09.2020
5	Казьмин Евгений Николаевич (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	1 780,00	Накладная №2699 т 08.10.202102.07. 2020г
6	ООО «Компания Декоратор» (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	5,69	Накладная №вн-589 т 21.09.2021г.
7	Пересыпкин Игорь Викторович ИП (сч. 60.01)	Истечение срока исковой давности	72,48	УПД №8195 от 13.04.2022.
8	Аудит-Актив ООО (сч 76,05)	Истечение срока исковой давности	1062,5	Обеспечение исполнения обязательств по договору. п/п №1 от 25.01.2021
9	Бузун Сергей Вячеславович (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	1000,00	Платежное требование 158070 от 01.06.2021
10	Веснина Ольга Александровна (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	81,83	Платежное требование №91311 от 16.04.2021

				Дог.115/2021 от 01.03.2021.
11	ДОБРОТЕХ ООО (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	1 795,00	Платежное требование № 141 от 11.05.2021 Дог. 6/н от 12.08.2020
12	Кожевникова Вера Геннадьевна (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	0,5	Платежное требование № 159 от 17.06.2022 Дог.865/2020(А-32) от 21.10.2020
13	Павленко Вита Анатольевна (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	220,00	Платежное требование № 552429 от 20.04.2021 Дог. 54/2021 (19-52) от 09.02.2021
14	Переверзева Татьяна Степановна (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	0,76	Платежное требование № 259 от 31.03.2021 Дог. 868/2020 от 21.10.2020
15	Труцуненко Юрий Александрович (сч. 62.02)	Истечение срока исковой давности	7873,0	Платежное требование № 703 от 24.12.2021 Дог. 1095/2020 от 25.12.2020
	ИТОГО		18 633.94	

3. Отчет о финансовых результатах

Выручка и себестоимость продаж

В 2024 г. произошло значительное увеличение выручки по сравнению с 2023 г. Общий объем выручки за 2024 г. составил 1 393 069 тыс. руб. Увеличение данного показателя связано с завершением строительства и вводом в эксплуатацию объекта «Многokвартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства». Также в 2024г. произведен окончательный расчет по контрактам на строительство и ремонт социальных объектов.

В 2024 г. Обществом получена выручка по следующим операциям:

- реализация готовой продукции (жилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2023 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 992 107 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции (нежилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2023 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 65 649 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции в объекте «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» – 20 258 тыс. руб.;
- реализация строительно-монтажных работ в рамках ремонта социальных объектов – 188 444 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на МКД г. Джанкой – 75 056 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на объекте «Стрелецкая Школа (750 мест)» – 28 012 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ по восстановлению после обстрелов – 21 626 тыс. руб.;
- прочие доходы – 1917 тыс. руб.

Показатели выручки за 2023 г.:

- реализация готовой продукции (жилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2020 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 18 701 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции (нежилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2020 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 33 654 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции в объекте «Дома блокированной застройки в мкр. «Дубровка» – 516 798 тыс. руб.;
- реализация работ по подготовке проектной документации на ремонт социальных объектов – 83 547 тыс. руб.;
- реализация строительно-монтажных работ в рамках ремонта социальных объектов – 251 213 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на школе на 1 100 мест в мкр. «Степной» г. Старый Оскол – 2 886 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на МКД г. Джанкой – 47 917 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на объекте «Строительство школы ИЖС «Юго-Западный 1» (600 мест) – 5 055 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на УВМ УМВД России – 11 336 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на ФОКе – 52 386 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на Футбольном манеже – 46 860 тыс. руб.;
- выполнение проектных работ по объекту «Строительство детской поликлиники № 3 ОГБУЗ «Детская областная клиническая больница» – 8 523 тыс. руб.;
- прочие доходы – 3 570 тыс. руб.

Себестоимость продаж

Себестоимость за 2024 г. составила 1 865 459 тыс. руб. она включает в себя:

- реализация готовой продукции (жилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2023 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 1 132 417 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции (нежилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2023 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 64 059 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции «Дома блокированной застройки в мкр «Дубровка» – 17 919 тыс. руб.;
- реализация проектных и строительно-монтажных работ в целях ремонта социальных объектов – 178 291 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ «Стрелецкая Школа (750 мест)» – 33 892 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на МКД г. Джанкой – 74 267 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на УВМ УМВД России – 27 479 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ по восстановлению после обстрелов – 21 009 тыс. руб.;
- реализация работ по завершению мероприятия «Наружные сети теплоснабжения в мкр. «Жемчужина 1.0» – 316 213 тыс. руб.

Затраты по завершению мероприятия согласно соглашению о предоставлении субсидии от 12.12.2023 г. и предоставление акта технологического присоединения по объекту «Наружные сети теплоснабжения в мкр. «Жемчужина 1.0» относятся на себестоимость продукции. Расходы по технологическому присоединению составили 316 213 тыс. руб. Данные затраты были компенсированы за счет субсидии, отраженной согласно ПБУ13/2020 «Учет государственной помощи» в составе прочих доходов и расходов в сумме 316 213 тыс. руб.

По объектам реализации готовой продукции (жилым помещениям) Общество является Оператором проекта «Новая жизнь», в рамках которого было построено 29 МКД. В 2023 г. завершено строительство последней IV очереди. В связи с тем, что Общество выступает Оператором проекта, основной целью которого является обеспечение жильем молодых специалистов и их семей по доступной цене и на льготных условиях, построенное жильё передается не только без получения дохода Обществом по фиксированной стоимости, но и без учета всех необходимых понесенных затрат при строительстве. За 2024 г. превышение показателя себестоимости над выручкой за 2024 г. произошло по следующим показателям:

- затраты по реализации строительных работ на объекте «Многоквартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства» по отношению к выручки составили превышение в размере 150 748 тыс. руб.

Региональный проект «Новая жизнь» 4 очередь стартовал в 2020 г. Уже на начальном этапе реализации проекта квартиры были, распроданы по цене ниже себестоимости строительства. На строительство домов от участников были привлечены только первоначальные взносы. Несмотря на сложное финансовое положение, в частности, отсутствие источников финансирования и привлечение займов на строительство в рамках реализации проекта

«Новая жизнь». Обществом были исполнены обязательства по завершению строительства домов и передаче квартир участникам Проекта.

В 1-2 квартале текущего года осуществлена и отражена в учете передача 508 квартир общей площадью 19,15 тыс. м. кв. Фактическая себестоимость строительства указанных квартир составила 1 109 276 тыс. руб., расходы после ввода 36 046 тыс. руб., проценты начисленные по займам в рамках реализации данного Проекта 28 507 тыс. руб. (61,3 тыс. руб./м. кв.) при выручке 958 529 тыс. руб. (50,05 тыс. руб./м. кв.). Таким образом, валовый убыток по 4 очереди составил 215 300 тыс. руб.

- затраты по реализации строительных работ на объекте «Стрелецкая Школа (750 мест)» по отношению к показателю выручка за 2024 г. составили превышение в размере 5 881 тыс. руб., В связи с расторжением контракта на строительство «Стрелецкая Школа (750 мест)» и передачи прав строительства по договору подряда № ПШЗ7/ДГП-1 от 27.12.2022 г. согласно соглашения от 19.07.2024 г., новым Подрядчиком, понесенные ранние затраты Обществом, небыли приняты в полном объеме.

- реализация готовой продукции нежилых помещений по адресу г. Белгород, ул. Семейная д.33, д.11 были переданы по решению суда в счет погашения задолженности по договорам займа № 19/22 от 30.11.2022 г. и по договору № 5/22 от 10.06.2022 г. АО "БИК", данная недвижимость была передана с превышением себестоимости над выручкой на 6 187 тыс. руб.;

-затраты по реализации строительных работ на объекте УВМ УМВД России, данные затраты несут временную разницу в строительстве, работы Заказчиком были приняты в 2023г., а затраты по выполненным работам были приняты в 1 квартале 2024г. разница составила в размере 27 479 тыс. руб.

- выполнение строительных работ по восстановлению после обстрелов превышение расходов над выручкой наблюдается по некоторым объектам и составила в сумме 2 550 тыс. руб. данный показатель возник по причине некорректности заключения договоров на проведение восстановительных работ со стороны Заказчиков, с предоставлением пожертвования на работы, попадающие согласно договорам под деятельность облагаемая НДС.

Себестоимость за 2023 г. составила 1 468 390 тыс. руб. она включает в себя:

- реализация готовой продукции (жилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2020 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 17 811 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции (нежилых помещений в домах, введенных в эксплуатацию в 2018-2020 гг. в рамках реализации проекта «Новая Жизнь») – 24 930 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции «Дома блокированной застройки в мкр «Дубровка» – 423 986 тыс. руб.;
- реализация проектных и строительно-монтажных работ в целях ремонта социальных объектов – 320 829 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ школе на 1100 мест в мкр. «Степной» г. Старый Оскол – 2 804 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на МКД г. Джанкой – 56 026 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на объекте «Строительство школы ИЖС «Юго-Западный 1» (600 мест) – 5 694 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на УВМ УМВД России – 11 134 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на ФОКе – 34 063 тыс. руб.;
- выполнение строительных работ на Футбольном манеже – 49 379 тыс. руб.;
- выполнение проектных работ по объекту «Строительство детской поликлиники № 3 ОГБУЗ «Детская областная клиническая больница» – 8 412 тыс. руб.;
- прочие доходы – 1 568 тыс. руб.;
- реализация работ по завершению мероприятия «Наружные сети теплоснабжения в мкр. «Жемчужина 2.0» – 511 753 тыс. руб.

Управленческие расходы.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, они включаются в себестоимость продаж (метод директ-костинг). Общая сумма общехозяйственных расходов за 2024 г. составила 77 399 тыс. руб. В 2023 г. сумма общехозяйственных расходов составляла 78 881 руб., Общество уменьшило общехозяйственные расходы, существенное уменьшение расходов произошло в статье оплаты труда и страховых взносов в результате сокращения штатной численности персонала в связи с увеличением оттока персонала в первом полугодии 2024г. по причине усиления обстрелов.

В условиях финансовых трудностей Обществом было принято решения о сокращении расходов. Уменьшение расходов произошло по маркетинговым услугам и расходам по аренде, по сравнению с 2023г. маркетинговые услуги уменьшились на 1 393 тыс. руб., а расходы, связанные с арендой – на 453 тыс. руб.

Также произошло и увеличение расходов по статьям начисления земельного налога в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков и вида разрешенного использования при разделении земельных участков. По сравнению с 2023 г. сумма налога увеличилась на 1 372 тыс. руб. Увеличение произошло и в имущественном налоге: по сравнению с 2023 г. налог вырос на 665 тыс. руб., данные изменения связаны с вводом

в эксплуатацию объектов недвижимости для продажи, подлежащие налогообложению налогом на имущество по кадастровой стоимости, до момента перехода права собственности на данную недвижимость. Увеличение расходов так же связано с содержанием офисных помещений на сумму 867 тыс. руб. данное обстоятельство связано с нанесением обстрела со стороны Украины и повреждением имущества общества, что привело к дополнительным ремонтным работам офисных помещений и приобретение новой оргтехники.

Состав статей общехозяйственных расходов

2024 г.		2023 г.	
показатель	сумма, тыс. руб.	показатель	сумма, тыс. руб.
1. амортизация основных средств	806	1. амортизация основных средств	1725
2. компенсация за аренду недвижимости персоналу	652	2. компенсация за аренду недвижимости персоналу	1 106
3. затраты на ИТ и ПО	3 109	3. затраты на ИТ и ПО	3 012
-приобретение оргтехники	33	-приобретение оргтехники	311
- приобретение и обслуживание программного обеспечения	2815	- приобретение и обслуживание программного обеспечения	2 490
- ремонт и обслуживание оргтехники	259	- ремонт и обслуживание оргтехники	211
4. затраты по оплате труда	49 289	4. затраты по оплате труда	51 662
- оплата труда	37 472	- оплата труда	39 324
- страховые взносы	11 817	- страховые взносы	12 338
5. затраты, связанные с персоналом	1 404	5. затраты, связанные с персоналом	774
- аттестация, обучение, подбор персонала,	371	- аттестация, обучение, подбор персонала,	295
- командировочные расходы	850	- командировочные расходы	279
- медосмотр сотрудников	46	-медосмотр сотрудников	47
-подбор персонала	110	-подбор персонала	95
-спецодежда	26	-спецодежда	58
6. налоги и сборы	14 266	6. налоги и сборы	12 231
- земельный налог	12 337	- земельный налог	10 966
- налог на имущество	1 917	- налог на имущество	1 253
- транспортный налог	12	- транспортный налог	12
7. маркетинг услуги	383	7. маркетинг услуги	1 776
- обслуживание сайта	314	- обслуживание сайта	154
-реклама интернет, СМИ, наружная и т.д.	69	-реклама интернет, СМИ, наружная и т.д.	1 622
8. содержание и страхование автотранспорта	1 431	8. содержание и страхование автотранспорта	1 239
9. содержание офиса	3 322	9. содержание офиса	2 457
- коммунальные услуги	737	- коммунальные услуги	785
- охрана офиса	99	- охрана офиса	102
- приобретение мебели, бытовой техники	399	- приобретение мебели, бытовой техники	102
- текущий ремонт	271	- текущий ремонт	224
- услуги связи, интернет	295	- услуги связи, интернет	374
-хозрасходы и канцтовары	1 518	-хозрасходы и канцтовары	870
10. юридические услуги	1 022	юридические услуги	825
11. прочие услуги	1 715	прочие услуги	2 074
-аудиторские, консультационные услуги	39	- аудиторские, консультационные услуги	280
-почтовые расходы	81	-почтовые расходы	91
-инвентарь	87	-инвентарь	383
-страхование имущества	36	-страхование имущества	193
-транспортные расходы	50	-транспортные расходы	11
-членские взносы	875	-членские взносы	533
-прочие услуги	547	-прочие услуги	583
Итого:	77 399	Итого:	78 881

Доходы и расходы от участия в деятельности других организаций, т.е. проценты, уплаченные и полученные по долговым обязательствам, за 2023 г. составили:

- проценты к получению – 1 936 тыс. руб.
- проценты к уплате – 30 098 тыс. руб.

Доходы и расходы от участия в деятельности других организаций, т.е. проценты, уплаченные и полученные по долговым обязательствам, за 2024 г. составили:

- проценты к получению – 8 117 тыс. руб.
- проценты к уплате – 36 888 тыс. руб.

Общество имеет потребность в заемных средствах и имеет значительную кредитную нагрузку. В 2024 г. проценты к уплате составили 36 888 тыс. руб. По сравнению с 2023 г. произошло увеличение начисленных процентов в связи с окончанием соглашения о приостановки начислений и выплат процентов по договорам займа с ОГАУ СЗН «Фонд госимущества области» с апреля 2022 г. по декабрь 2023 г.

Прочие доходы

Прочие доходы за 2024 г. составили 343 874 тыс. руб., из них;

- реализация основных средств – 73 тыс. руб.;
- реализация прочего имущества – 7 673 тыс. руб.;
- доходы от возмещения затрат по объектам строительства – 1 300 тыс. руб.;
- субсидия на финансирование расходов согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000 – 316 213 тыс. руб.;
- доходы от возмещения убытков в результате отказа от исполнения договора – 156 тыс. руб.
- доходы от процентов за пользование чужими денежными средствами – 860 тыс. руб.;
- компенсация госпошлины по судебным разбирательствам – 798 тыс. руб.;
- доходы от списания кредиторской задолженности, учтенной в 2024 г. – 130 тыс. руб.;
- прибыль (убыток) прошлых лет – 32 тыс. руб.;
- доходы от восстановления резервов предстоящих расходов, – 16 550 тыс. руб.;
- прочие доходы – 153 тыс. руб.

Прочие доходы за 2023 г. составили 545 403 тыс. руб., из них;

- реализация основных средств – 9 556 тыс. руб.;
- реализация прочего имущества – 827 тыс. руб.;
- доходы от возмещения затрат по объектам строительства – 494 тыс. руб.;
- субсидия на финансирование расходов согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000 – 511 753 тыс. руб.;
- доходы от возмещения убытков в результате отказа от исполнения договора – 8 123 тыс. руб.
- доходы от пеней за неисполнение договорных обязательств – 6 063 тыс. руб.;
- доходы от процентов за пользование чужими денежными средствами – 3 085 тыс. руб.;
- возмещение расходов по услуги по экспертизе – 600 тыс. руб.;
- штрафы за неисполнение договорных обязательств – 5 629 тыс. руб.;
- компенсация госпошлины по судебным разбирательствам – 581 тыс. руб.;
- доходы от списания кредиторской задолженности, учтенной в 2023 г. – 252 тыс. руб.;
- доходы от признания изменения стоимости предметов аренды – 383 тыс. руб.;
- прибыль (убыток) прошлых лет – 32 тыс. руб.;
- доходы от списания кредиторской задолженности, учтенной в 2021 г. в составе расходов по причине некорректности операции, сделанной в прошлом периоде, – 497 тыс. руб.;
- компенсация за аренду оборудования по причине просрочки оплаты за оборудование – 163 тыс. руб.;
- прочие доходы – 312 тыс. руб.

Основным весомым прочим доходом Общества за 2024 г. является компенсации затрат по завершению мероприятия согласно соглашения по предоставлению субсидии на основании акта технологического присоединения по объекту «Наружные сети теплоснабжения в мкр. «Жемчужина 1.0». Данные расходы относятся на себестоимость продукции, т.е. расходы по присоединению в сумме 316 213 тыс. руб. были компенсированы за счет субсидии, отраженной согласно ПБУ13/2020 «Учет государственной помощи» в составе прочих доходов и расходов в сумме 316 213 тыс. руб. Увеличение прочих доходов по сравнению с 2023 г. произошло за счет реализации прочего имущества на сумму 7 673 тыс. руб. (продажа строительных материалов) и начислением процентов за пользование чужими средствами.

Прочие расходы

Прочие расходы за 2024 г. составили 118 278 тыс. руб., в т.ч.:

- расходы от реализация основных средств – 52 тыс. руб.;
- расходы от реализация прочего имущества – 7 387 тыс. руб.;
- расходы от ликвидации основных средств – 1084 тыс. руб.;
- создание резерва по сомнительным долгам – 7 116 тыс. руб.;

- расходы по начислению штрафов, пеней и неустоек – 3 081 тыс. руб.;
- расходы по содержанию имущества после ввода – 70 454 тыс. руб.;
- расходы по банковскому обслуживанию – 5 774 тыс. руб.;
- расходы по госпошлине – 4 010 тыс. руб.;
- прочие косвенные расходы услуги такси – 220 тыс. руб.;
- расходы по списанию дебиторской задолженности – 124 тыс. руб.;
- расходы по экспертизе – 444 тыс. руб.;
- расходы от возмещения затрат по объектам строительства – 964 тыс. руб.;
- расходы на выдачу материальной помощи – 112 тыс. руб.;
- расходы за неисполнение договорных обязательств – 3 767 тыс. руб.;
- списание НДС – 8 303 тыс. руб.;
- прибыль (убыток) прошлых лет – -199 тыс. руб.;
- расходы по амортизации нежилых помещений – 48 тыс. руб.;
- расходы по доначислению земельного налога за прошлые периоды – 3 750 тыс. руб.;
- прочие списания – 1 389 тыс. руб.

Прочие расходы за 2023 г. составили 44 496 тыс. руб., в т.ч.:

- расходы от реализации основных средств – 346 тыс. руб.;
- расходы от реализации прочего имущества – 829 тыс. руб.;
- расходы от ликвидации основных средств – 63 тыс. руб.;
- создание резерва по сомнительным долгам – 1 139 тыс. руб.;
- расходы по начислению штрафов, пеней и неустоек – 849 тыс. руб.;
- расходы по содержанию имущества после ввода – 26 003 тыс. руб.;
- расходы по банковскому обслуживанию – 4 281 тыс. руб.;
- расходы по госпошлине – 6 145 тыс. руб.;
- прочие косвенные расходы услуги такси – 364 тыс. руб.;
- расходы по списанию дебиторской задолженности – 970 тыс. руб.;
- расходы по экспертизе – 1 035 тыс. руб.;
- расходы от возмещения затрат по объектам строительства – 361 тыс. руб.;
- расходы на выдачу материальной помощи – 75 тыс. руб.;
- расходы по реализации прочего имущества – 381 тыс. руб.;
- расходы за неисполнение договорных обязательств – 537 тыс. руб.;
- списание НДС – 160 тыс. руб.;
- прибыль (убыток) прошлых лет – 194 тыс. руб.;
- расходы по амортизации нежилых помещений – 48 тыс. руб.;
- прочие списания – 716 тыс. руб.

Общество несет значительные расходы по содержанию имущества после ввода в эксплуатацию (гарантийные обязательства). В 2024 г. сумма выполненных гарантийных обязательств увеличилась на 44 451 тыс. руб. по сравнению с 2023 г. По причине ликвидации подрядных организаций, участвовавших в строительстве домов в мкр. «Новая Жизнь» Общество вынуждено за собственные денежные средства производить ремонтные работы. Существенное увеличение суммы затрат после ввода в эксплуатацию связана с принятием работ по завершению строительных работ на объекте «Многоквартирные пятиэтажные трех- и четырехсекционные жилые дома №22,23,24,25 «Новая Жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород IV-я очередь строительства».

Прибыль (убыток) до налогообложения за 2024 г. составила - 352 964 тыс. руб.

Сумма строки налог на прибыль за 2024 г. составила 57 150 тыс. руб. она складывается из:

* текущего налога на прибыль, в котором отражается сумма налога, фактически подлежащая уплате в бюджет. Определяется она исходя из налоговой базы по налогу на прибыль. Базу по налогу на прибыль определяют как разницу между доходами и расходами текущего периода. Величина текущего налога на прибыль, отраженная в бухгалтерском учете, должна равняться сумме, вписанной в налоговую декларацию по строке 180. По итогу 2024 г. Обществом согласно налоговой декларации получен убыток, следовательно, и текущий налог на прибыль равен нулю.

* Отложенный налог на прибыль включает в себя налоговые разницы т.е. отклонения между бухгалтерским и налоговым учётами. Расчет отложенного налога производится путем сложения дебетового оборота по счету 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» и из получившейся суммы вычитаются кредитовые обороты по этим же счетам. За 2024 г. отложенный налог на прибыль составил 57 775 тыс. руб. Сумма дебетового оборота по ОНА и ОНО составила 111 639 тыс. руб., сумма кредитового оборота по ОНА и ОНО составила 53 865 тыс. руб.

Прочие за 2024 г. составили 624 тыс. руб. в данной строке отражается информация об иных, не упомянутых в других строках Отчета о финансовых результатах, показателях, оказывающих влияние на величину чистой прибыли организации.

Исходя из данных показателей чистая прибыль(убыток) Общества за 2024 г. составила убыток в размере 295 190 тыс. руб.

В течение 2024 г. Общество не проводило операций не включаемые в чистую прибыль(убыток) периода т.е. Обществом не производились операции по дооценке (уценке) ОС и НМА, а также не отражались и иные операции, относящиеся к добавочному капиталу.

Совокупный отрицательный финансовый результат, определенный как сумма показателей чистая прибыль и операции, не включаемые в чистую прибыль(убыток) за 2024г., составил минус 295 190 тыс. руб.

Прибыль (убыток) до налогообложения за 2023 г. составила 7 920 тыс. руб.

Сумма строки налог на прибыль за 2023 г. составила 1 516 тыс. руб. она складывается из:

* текущего налога на прибыль, по итогу 2023 г. Обществом согласно налоговой декларации получена прибыль, строка 180 составила 1 419 тыс. руб., следовательно, и текущий налог на прибыль равен сумме 1 419 тыс. руб.

* Отложенный налог на прибыль включает в себя налоговые разницы т.е. отклонения между бухгалтерским и налоговым учётами. Расчет отложенного налога производится путем сложения дебетового оборота по счету 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» и из получившейся суммы вычитаются кредитовые обороты по этим же счетам. За 2023 г. отложенный налог на прибыль составил 2 256 тыс. руб. Сумма дебетового оборота по ОНА и ОНО составила 121 993 тыс. руб., сумма кредитового оборота по ОНА и ОНО составила 119 735 тыс. руб.

Прочие за 2023 г. составили 8 586 тыс. руб. в данной строке отражается информация об иных, не упомянутых в других строках Отчета о финансовых результатах, показателях, оказывающих влияние на величину чистой прибыли организации. Сумма 8 586 тыс. руб. состоит из штрафных санкций, уплаченных Обществом за нарушения налогового и иного законодательства, данный показатель образовался по итогам выездной налоговой проверки за период 2019-2021 гг.

Исходя из данных показателей чистая прибыль(убыток) Общества за 2023 г. составила прибыль в размере 850 тыс. руб.

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила за 2024 г. составила – 18,83 руб.

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила за 2023 г. составила 0,054 руб.

На формирование финансового результата оказывают влияние длительность строительного процесса, нестабильность финансирования основными заказчиками, несовпадение сроков ввода в эксплуатацию и отражения передачи объектов в учете, которые приводят к тому, что затраты, возникающие в одном периоде, учитываются в формировании финансового результата в другом отчетном периоде. Общество на протяжении 2024 г. несло убытки и только во втором полугодии 2024г. Общество заключила ряд контрактов на выполнение Капитального ремонта объектов недвижимости имущества Республики Крым в рамках реализации гос. программы «Социально-экономического развития Республики Крым».

Планируемое закрытие вышеперечисленных объектов 2025г., что существенно должно улучшить финансовым состоянии Общества.

Отчет о движении денежных средств

Отчёт о движении денежных средств включает в себя поступления и выбытия денежных средств и денежных эквивалентов организации. Общество имеет расчетные счета, открытые в следующих финансовых организациях: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), Белгородское отделение №8592 ПАО СБЕРБАНК. Также имеется казначейский счет.

Остаток денежных средств на начало 2024 г. составлял 671 139 тыс. руб.

Поступление денежных средств по текущим операциям за 2024 г. в размере 793 149 тыс. руб.;

- от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 309 049 тыс. руб.;
- прочие поступления – 484 100 тыс. руб. из них:
 - 385 551 тыс. руб. – полученная субсидия;
 - 17 300 тыс. руб. – возврат авансов и ошибочно переведенных денежных средств;
 - 716 тыс. руб. – генподрядные услуги и коммунальных услуг;
 - 56 842 тыс. руб. – от прочей реализации;
 - 23 691 тыс. руб. – прочие компенсации расходов на строительные работы по восстановлению;

Поступление от денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 г. в размере 11 024 тыс. руб.

- возврат ранние выданного займа – 11 000 тыс. руб.;

- поступление процентов по выданным займам – 24 тыс. руб.

Поступление от финансовых операций за 2024 г. в размере 848 511 тыс. руб.

- возврат добровольного паевого взноса (КПК) – 34 000 тыс. руб.;
- поступление по договорам инвестирования – 808 600 тыс. руб.;
- поступление процентов на остаток – 5 911 тыс. руб.

Итого поступления денежных средств за 2024 г. составили 1 652 684 тыс. руб.

Расходы по текущим операциям за 2024 г. составили сумму в размере 1 369 101 тыс. руб.:

- оплата поставщикам и подрядчикам за работы, материалы, услуги – 791 373 тыс. руб.;
- оплата труда персоналу – 51 180 тыс. руб.
- оплата процентов по займам – 18 359 тыс. руб.;
- оплата налога на прибыль – 1 419 тыс. руб.;
- прочие платежи на сумму – 506 770 тыс. руб.
 - 18 069 тыс. руб. – земельный налог;
 - 2 253 тыс. руб. – налог на имущество;
 - 18 139 тыс. руб. – страховые взносы;
 - 12 тыс. руб. – транспортный налог;
 - 3 762 тыс. руб. – оплата госпошлины;
 - 397 тыс. руб. – услуги банка;
 - 21 840 тыс. руб. – расходы на содержание объектов после ввода в эксплуатацию;
 - 351 068 тыс. руб. – возврат аванса по договору инвестирования (ЖНК);
 - 26 401 тыс. руб. – расходы по подрядчикам по восстановительным работам;
 - 1 557 тыс. руб. – возврат ошибочно перечисленных денежных средств;
 - 20 тыс. руб. – оплата страхования, госпошлины;
 - 3 913 тыс. руб. – оплате пеней и штрафов;
 - 878 тыс. руб. – профсоюзные и членские взносы;
 - 16 079 тыс. руб. – возврат ошибочно перечисленной субсидии;
 - 42 382 тыс. руб. – оплаты за прочие услуги поставщикам.

Расходы от денежных потоков от инвестиционных операций за 2024 г. в размере 11 000 тыс. руб.

- выдача займа – 11 000 тыс. руб.;

Расход от финансовых операций за 2024 г. составил 282 695 тыс. руб.

- возврат займов – 98 313 тыс. руб.;
- паевый взнос – 179 000 тыс. руб.;
- оплата вознаграждения за выдачу банковской гарантии – 5 382 тыс. руб.;

Итого израсходовано денежных средств за 2024 г. в размере 1 662 796 тыс. руб.

Остаток денежных средств на конец 2024 г. составил в сумме 661 027 тыс. руб.

Остаток денежных средств на начало 2023 г. составлял 1 880 тыс. руб.

Поступление денежных средств по текущим операциям за 2023 г. в размере 2 643 166 тыс. руб.;

- от продажи продукции, товаров, работ и услуг – 750 850 тыс. руб.,
- прочие поступления – 1 892 316 тыс. руб. из них:
 - 1 864 382 тыс. руб. – полученная субсидия;
 - 5 024 тыс. руб. – возврат авансов и ошибочно переведенных денежных средств;
 - 465 тыс. руб. – компенсация госпошлины и коммунальных услуг;
 - 2 386 тыс. руб. – от прочей реализации;
 - 42 тыс. руб. – компенсации за возмещение уплаты земельного налога, коммунальных платежей;
 - 290 тыс. руб. – прочие компенсации расходов на строительство;
 - 13 867 тыс. руб. – поступление сумм переуступок прав требования задолженности, возврат залоговых сумм;
 - 5 860 тыс. руб. – возврат неотработанного аванса.

Поступление от финансовых операций за 2023 г. в размере 492 185 тыс. руб.

- полученные займы – 110 000 тыс. руб.;

- возврат добровольного паевого взноса (КПК) – 251 850 тыс. руб.;
- поступление по договорам инвестирования – 129 258 тыс. руб.;
- поступление процентов на остаток – 1 077 тыс. руб.

Итого поступления денежных средств за 2023 г. составили 3 135 351 тыс. руб.

Расходы по текущим операциям за 2023 г. составили сумму в размере 2 373 938 тыс. руб.:

- оплата поставщикам и подрядчикам за работы, материалы, услуги – 1 831 933 тыс. руб.;
- оплата труда персоналу – 63 883 тыс. руб.;
- оплата НДФЛ с фонда оплаты труда – 7 750 тыс. руб.;
- оплата процентов по займам – 22 457 тыс. руб.;
- оплата налога на прибыль и НДС по выездной проверки – 8 821 тыс. руб.;
- оплата НДС по итогам работы 2023г. – 827 тыс. руб.;
- оплата по пеням и штрафам по выездной проверки – 2 190 тыс. руб.;
- прочие платежи на сумму – 871 тыс. руб.
 - 10 179 тыс. руб. – земельный налог;
 - 1 676 тыс. руб. – налог на имущество;
 - 19 909 тыс. руб. – страховые взносы;
 - 12 тыс. руб. – транспортный налог;
 - 799 тыс. руб. – оплата госпошлины;
 - 1 796 тыс. руб. – услуги банка;
 - 19 143 тыс. руб. – расходы на содержание объектов после ввода в эксплуатацию;
 - 331 755 тыс. руб. – возврат аванса по договору инвестирования (ЖНК);
 - 29 762 тыс. руб. – возвраты покупателям, не отработанные авансы за работы и излишне перечисленные денежные средства;
 - 851 тыс. руб. - транспортные расходы;
 - 4 350 тыс. руб. - возврат ошибочно перечисленных денежных средств;
 - 237 тыс. руб. – оплата страхования;
 - 3 472 тыс. руб. – оплате пеней и штрафов;
 - 778 тыс. руб. – профсоюзные и членские взносы;
 - 10 487 тыс. руб. – оплаты за прочие услуги поставщикам.

Расход от финансовых операций за 2023 г. составил 92 154 тыс. руб.

- возврат займов – 88 500 тыс. руб.;
- прочие выплаты – 3 654 тыс. руб.;
- 3 654 тыс. руб. - оплата вознаграждения за выдачу банковской гарантии;

Итого израсходовано денежных средств за 2023г. в размере 2 466 092 тыс. руб.

Остаток денежных средств на конец 2023 г. составил в сумме 671 139 тыс. руб.

Прирост денежного потока за 2024 г. Общества связан с поступлением денежных средств (субсидия) в целях исполнения соглашений о предоставлении субсидии в целях реализации инфраструктурных проектов в рамках государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области» от 01.04.2022 г. и 12.12.2023 г.

Информация о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

Деятельность АО СЗ «Дирекция ЮЗР» контролирует в 100% единственный учредитель – Белгородская область в лице министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области. Контролирующий бенефициар отсутствует.

Связанные стороны в лице Генерального Директора, Учредителя, Совета директоров.

Общество на протяжении значительного промежутка времени получало убытки от финансово-хозяйственной деятельности, по данному обстоятельству Учредители не участвовали в распределении и выплате дивидендов и прочих доходов. В 2023г. Обществом был получен положительный финансовый результат в размере 850 тыс. руб. Обществом были начислены и выплачены дивиденды УФК по Белгородской области (Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области) в размере 213 тыс. руб.

Генеральный директор и заместители генерального директора получают установленную заработную плату согласно трудовому договору и квартальную премию исходя из расчета, установленного Постановлением

Правительства Белгородской области 10-пп от 22.06.2020 г., после утверждения отчета о достижении ключевых показателей эффективности деятельности АО СЗ «Дирекции ЮЗР».

Выплаты основному управленческому персоналу в 2024 году составили 3 224 тыс. руб., включая НДФЛ и страховые взносы, в 2023 году – 2 262 тыс. руб. Долгосрочное вознаграждение не предусмотрено.

В 2022 г. Обществом были внесены изменения в структуру организации с приведением ее в надлежащее состояние. В период с 2023 – 2024гг. существенных изменений не производилось.

События после отчетной даты

Событий, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания пояснений к бухгалтерской отчетности за 2024 г. не было.

Информация о сегменте

В соответствии с БУ12/2000 «Информация по сегментам» Обществом информация по сегментам не раскрывается.

Пересчет показателей сравнительных показателей бухгалтерской отчетности

Обществом в регистрах бухгалтерского учета за 2024 г. не было обнаружено ошибок, в части не соотношения данных бухгалтерского учета и отражением данных в бухгалтерском балансе. Обществом за 2024 г. не производился пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности путем исправления показателей бухгалтерской отчетности ретроспективным методом.

Информация по непрерывности деятельности

В 2022 г. специальная военная операция на Украине и введенные антироссийские санкции оказали негативное воздействие на строительную отрасль и рынок жилья. В частности, наблюдалось падение спроса на недвижимость ввиду роста ставок по ипотечным кредитам, произошел существенный рост процентных ставок по кредитам юридическим лицам в кредитных организациях с ужесточением требований к заемщикам, а также значительное падение покупательской способности населения.

В связи со сложившейся социально-экономической ситуацией, повлекшей за собой не только ограничение поставок ряда импортных материалов, оборудования, комплектующих, но и уход с российского рынка некоторых производителей и поставщиков материалов и оборудования, возникла острая необходимость замены на аналоги отечественного производства. Кроме того, в рассматриваемом периоде наблюдалось увеличение цен и сроков изготовления и поставки некоторых материалов, оборудования и комплектующих. Все это неминуемо привело к росту себестоимости строительства объектов.

В период 2023 г. негативное влияние вышеуказанных факторов стало менее выраженным вследствие адаптации российской экономики и строительной отрасли к последствиям введенных санкций. Аналогично в процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество адаптировалось к сложившейся социально-экономической ситуации и получила по итогам года положительный финансовый результат. В 2024 г. в связи с ухудшением обстановки в регионе. Усилением воздействия террористических атак со стороны Украины, привели к негативному воздействию на строительную отрасль и рынок жилья. В частности, произошло падение спроса на недвижимость. Планируемые контракты по ремонту объектов социального назначения в г. Белгороде и Белгородской области были перенесены на более поздние периоды.

На протяжении 6 месяцев Общество не могло полноценно участвовать в процессах позволяющих получить запланированного развития. Нестабильность финансирования основными заказчиками, длительность строительного процесса, несовпадение сроков ввода в эксплуатацию и отражения передачи объектов, упадок спроса на нежилую недвижимость, содержание и гарантийные обязательства после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, высокая текучесть кадров, способствовали получению отрицательного финансового результата. Но наиболее существенный урон финансовому состоянию Общества был нанесён вводом в эксплуатацию IV очереди.

Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию различных факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). Как следствие, возникают риски, способные значительно воздействовать на финансовое положение и финансовые результаты Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества:

1. Финансовые риски.

1.1. Рыночный риск связан с тем, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения конъюнктуры рынка, в частности, цен на товары, процентной ставки, курсов иностранных валют и др. Деятельность Общества подвержена влиянию рыночного риска. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах.

1.2. Кредитный риск. Кредитный риск связан с тем, что Общество может понести финансовые убытки, если контрагенты не выполняют свои контрактные обязательства (в т.ч. из-за предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности) и инвестиционной деятельностью, включая выданные займы. К числу мер профилактического характера, принимаемых Обществом и направленных на снижение кредитного риска, относятся получение авансовых платежей, банковских гарантий и иного обеспечения.

1.3. Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам и др. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, наличие ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в экстремальных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков.

1.4. Процентный риск. Общество подвержено риску изменения процентной ставки в основном в результате колебания рыночной стоимости кредитов и займов. В связи с привлечением заемных средств увеличение процентных ставок может привести к удорожанию обслуживания долга. В большинстве случаев Общество привлекает займы по фиксированной ставке, в дальнейшем планирует постепенно сократить объем заемных средств для снижения долговой нагрузки.

2. Правовые риски. Основными причинами возникновения правовых рисков у Общества могут быть неисполнение обязательств по заключенным контрактам и судебные процессы с контрагентами. Обществом на постоянной основе проводится проверка контрагентов на этапе заключения сделок и до полного исполнения обязательств, а также контроль исполнения обязательств сторон по заключенным договорам. Риски, связанные с изменением законодательных норм и правил, в настоящее время не оказывают существенного влияния на деятельность Общества. Вместе с тем Обществом проводится мониторинг изменений в законодательстве.

3. Страновые и региональные риски. События на Украине и введенные антироссийские санкции оказали негативное влияние на строительную отрасль и рынок жилья и косвенно затронули деятельность Общества. В целях повышения устойчивости Общества и снижения негативных последствий от возможных кризисных явлений на постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность отрицательных последствий для его деятельности. В случае усугубления негативного влияния в стране или регионах, в которых Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

В целях минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности руководство Общества контролирует процесс управления рисками посредством анализа подверженности Общества рискам, выявления рисков и определения причин их возникновения, а также разработки способов их предупреждения, минимизации и устранения.

Генерального директор
АО СЗ «Дирекция ЮЗР»

« 07 » марта 2025 года



И.Н. Умнов

Исп. Алексеева Т.Н.