

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный
застройщик «МосОблДевелопмент»
(ОГРН 1125044003424)

за 2023 год

Москва 2024

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент» (ОГРН 1125044003424), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д» за 2023 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д» за 2023 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения участников ООО «Специализированный застройщик «М.О.Д»

Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность

оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО «Аудиторская фирма
«Эксклюзив Консалтинг»
ОРНЗ 20106019607



Гаращенко Ольга
Владимировна

Руководитель задания по аудиту
ОРНЗ 22006018901

Казарина Раиса
Сергеевна

«14» мая 2024 года

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«МосОблДевелопмент» (ООО Специализированный
застройщик «М.О.Д.»)

Россия, 141503, Московская область, г. Солнечногорск, ул.
Обуховская, д. 9А, офис 20.

Внесено в Единый государственный реестр юридических
лиц 14 сентября 2012 года за основным государственным
номером 1125044003424

Аудитор

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Эксклюзив Консалтинг» (ООО
«АФ «Эксклюзив Консалтинг»).

Российская Федерация, 123104, г. Москва, ул. Большая
Бронная, д. 17, кв. 10

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 1 июня 2011 года за основным
государственным номером 1115024003852.

Член саморегулируемой организации auditors
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций
– 11106011441.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""	по ОКПО	18022545		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5044084938		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	141503, Московская обл, г Солнечногорск, ул Обуховская, д. 9а, офис 20				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО Аудиторская фирма "Эксклюзив Консалтинг"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5024121109		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1115024003852		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	527	505	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	527	505	-
3.5	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 627 710	764 769	30 598
3.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 591	1 215	1 475
3.7	Дебиторская задолженность	1230	536 856	206 760	12 145
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 397	956	7
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 167 553	973 701	44 225
	БАЛАНС	1600	2 168 080	974 206	44 225

5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 165)	(1 234)	(2 002)
	Итого по разделу III	1300	(1 155)	(1 224)	(1 992)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.11	Заемные средства	1410	2 089 494	923 236	39 845
4.5	Отложенные налоговые обязательства	1420	593	441	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.12	Прочие обязательства	1450	361	361	668
	Итого по разделу IV	1400	2 090 449	924 038	40 513
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.13	Кредиторская задолженность	1520	76 175	49 197	5 703
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.14	Оценочные обязательства	1540	2 611	2 194	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	78 786	51 391	5 703
	БАЛАНС	1700	2 168 080	974 206	44 225


 Ярославская Надежда
 Васильевна
 (подпись) (расшифровка подписи)
 Руководитель
 1 апреля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""	по ОКПО	18022545		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5044084938		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	3 971	2 908
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 971	2 908
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(2 255)	(1 632)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 716	1 276
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(231)
	Прочие доходы	2340	208	774
	Прочие расходы	2350	(872)	(1 035)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 052	784
4.5	Налог на прибыль	2410	(280)	(18)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(149)	(82)
	отложенный налог на прибыль	2412	(131)	64
	Прочее	2460	-	-
3.10	Чистая прибыль (убыток)	2400	772	766

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	772	766
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Ярославская Надежда
Васильевна

(подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2023 г.

за Январь - Декабрь 2023 г.				Коды
Форма по ОКУД				0710004
Дата (число, месяц, год)				31122023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""			18022545
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			5044084938
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2			1230016
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей			384

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(2 002)	(1 992)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	768	768
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	768	768
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	10	-	-	-	(1 234)	(1 224)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	69	69
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	69	69
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(1 165)	(1 155)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500				
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(1 155)	(1 224)	(1 992)


Руководитель Ярославская Надежда Васильевна
(подпись)
(расшифровка подписи)
1 апреля 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
18022545		
5044084938		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 269	3 455
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 308	2 879
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 961	576
Платежи - всего	4120	(1 076 377)	(859 112)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(973 781)	(827 896)
в связи с оплатой труда работников	4122	(35 814)	(28 115)
процентов по долговым обязательствам	4123	(62 528)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(4 254)	(3 101)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 066 108)	(855 657)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 029 428	857 195
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 029 428	857 195
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(962 879)	(589)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(962 879)	(589)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 066 549	856 606
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	441	949
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	956	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 397	956
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-


 Руководитель, Ярославская Надежда Васильевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

1 апреля 2024 г. г. город Солнечногорск, Московская область

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
ЗА 2023 ГОД**

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
за 2023 год,
составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета и
отчетности

Содержание

Статья I. Общие сведения.....	4
1.1 Название и реквизиты Общества	4
1.2 Численность персонала Общества.....	4
1.3 Основные виды деятельности Общества	4
1.4 Сведения об аудиторе	4
1.5 Органы управления Общества	4
1.6 Обособленные структурные подразделения Общества	5
Статья II. Учетная политика	5
2.1 Основные средства и доходные вложения в материальную ценности.....	5
2.2 Вложения во внеоборотные активы	6
2.3 Нематериальные активы	7
2.4 Финансовые вложения	7
2.5 Запасы.....	8
2.6 Долгосрочные активы к продаже.....	8
2.7 Дебиторская и кредиторская задолженность.....	9
2.8 Собственный капитал	9
2.9 Заемные средства	9
2.10 Доходы	10
2.11 Расходы	10
2.12 Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	11
2.13 Расчеты по налогу на прибыль.....	13
2.14 Оценочные обязательства.....	13
2.15 Оценочные значения	14
2.16 Иные активы и обязательства	15
2.17 Аренда	15
2.18 Активы и обязательства в иностранных валютах	17
2.19 Инвентаризация имущества и обязательств	18
2.20 События после отчетной даты	18
Статья III. Формирование бухгалтерской отчетности	18
3.1 Изменения вступительных остатков отчетности.....	19
3.2 Изменения учетной политики	19
3.3 Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)	19
3.4 Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)	19
3.5 Запасы (ст. 1210 Баланса)	20
3.6 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	20
3.7 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса).....	21
3.8 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)	22
3.9 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)	22
3.10 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)	22
3.11 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	22
3.12 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса).....	24
3.13 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)	24
3.14 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).....	25
3.15 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)	26
Статья IV. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах	26
4.1 Доходы от обычных видов деятельности.....	26
4.2 Расходы по обычным видам деятельности	26

4.3	Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	27
4.4	Прочие доходы и расходы.....	29
4.5	Налог на прибыль.....	29
Статья V. Пояснения к Отчёту о движении денежных средств		30
5.1	Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 441 тыс. руб., из которых:	30
Статья VI. Связанные стороны.....		32
6.1	Перечень связанных сторон	32
6.2	Операции со связанными сторонами.....	33
6.3	Состояние расчетов со связанными сторонами.....	34
6.4	Резервы по сомнительным долгам связанных сторон	34
6.5	Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами	34
6.6	Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон	35
Статья VII. Обеспечения обязательств и платежей.....		35
7.1	Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей	35
7.2	Денежные средства на счетах эскроу.....	36
7.3	Обеспечения обязательств выданные	36
Статья VIII. Условные факты хозяйственной деятельности		37
8.1	Лицензии	37
8.2	Условия ведения хозяйственной деятельности Общества	37
8.3	Налогообложение	38
8.4	Судебные разбирательства	38
8.5	Обеспечения	38
8.6	Страхование.....	38
8.7	Гарантийные обязательства.....	39
Статья IX. Информация по сегментам.....		39
Статья X. Прекращаемая деятельность		39
Статья XI. Государственная помощь.....		40
Статья XII. Управление рисками		40
12.1	Рыночные риски	40
12.2	Кредитные риски.....	40
12.3	Риск ликвидности.....	41
12.4	Правовые риски.....	41
12.5	Страновые и региональные риски	42
12.6	Репутационный риск.....	42
Статья XIII. Условия продолжения деятельности в будущем.....		43
Статья XIV. События после отчетной даты		43
14.1	Дивиденды	43
14.2	Крупные сделки.....	43
14.3	Привлечение заемных средств	43
14.4	Увольнение персонала	43
14.5	Иные события	43

Статья I. Общие сведения

1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСОБЛДЕВЕЛОПМЕНТ"
Сокращенное название:	ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
ИНН:	5044084938
ОГРН:	1125044003424
Государственная регистрация:	14 сентября 2012 г.
Юридический адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Почтовый адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Телефон / факс:	+7 903 589-57-98
Адрес в сети Интернет:	kvadrostroy19@mail.ru

1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2023 года	14 человек
По состоянию на 31 декабря 2022 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	3 человек

1.3 Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, Газоснабжения;
- 42.22.2 Строительство местных линий электропередачи и связи;
- 42.91 Строительство водных сооружений
- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенные в другие группировки
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.12.1 Расчистка территории строительной площадки
- 43.12.3 Производство земляных работ

1.4 Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»
Юридический адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Почтовый адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Телефон / факс:	+7 (495) 255-41-23
e-mail:	info@eccon.ru
Членство в СРО аудиторов:	СРО ААС
Регистрационный номер в СРО:	11106011441

1.5 Органы управления Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников общества.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников,
- единоличный исполнительный орган- Директор.

Таблица 1

Учредители ФИО	% доли в уставном капитале общества
<u>Шелков Марат Владимирович</u>	9500 рублей (95%)
<u>Алиханов Сурхай Абдулкадирович</u>	500 рублей (5%)

В проверяемом периоде за 2023 г. Директором с полномочиями исполнительного органа Общества по решению Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 3/2020 от 27.02.2020 г. являлся Храпатый Евгений Андреевич на срок до 28 февраля 2025 года.

В 2024 г. по решению Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 1/2024 от 09.01.2024 г. директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Ярославская Надежда Васильевна на срок до 10 января 2029 года.

1.6 Обособленные структурные подразделения Общества

Таблица 2

№ п/п	Наименование обособленного подразделения	КПП	Статус обособленного подразделения
1	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	504445001	Не выделено на отдельный баланс
2	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	771545001	Не выделено на отдельный баланс

Статья II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, а также исходя из принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора Храпатога Евгения Андреевича № № 1/УП.БУ от 30.12.2022 г., соответствующей требованиям федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства и доходные вложения в материальную ценности.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с 1 января 2022 года. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2023 года отражаются в порядке, предусмотренном п. 49 ФСБУ 6/2020, - ретроспективно с единовременной корректировкой.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены.

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств. Существенными затратами признаются фактические затраты, величина которых превышает.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета.

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.2 Вложения во внеоборотные активы

В 2023 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

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

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.3 Нематериальные активы

НМА отсутствуют

2.4 Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II "Оборотные активы" Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы.

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится:

- по финансовым вложениям, по которым определяется текущая рыночная стоимость, по текущей рыночной стоимости,

- по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - по первоначальной стоимости каждой единицы с учетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений (для финансовых вложений, по которым расчетная стоимость ниже их балансовой стоимости).

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Общество производит проверку финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений,

по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.5 Запасы

В 2023 году для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.6 Долгосрчные активы к продаже

Объект внеоборотных материальных активов (основные средства, незавершенные капитальные вложения (в т.ч. оборудование к установке)) и других внеоборотных - нематериальных - активов, за исключением финансовых вложений, следует классифицировать как долгосрчный актив к продаже (ДАП), если Общество(одновременно):

- приняло Решение о продаже такого актива;
- не использует (эксплуатирует) такой актив в своей хозяйственной деятельности или прекратило действия по осуществлению капитальных вложений (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже) в его создание;
- имеет подтверждение того, что последующее использование такого актива не предполагается.

Для подтверждения исполнения вышеперечисленных критериев требуется документальное подтверждение решения о прекращении его использования и последующей продаже (т.е. соответствующее Решение руководства о продаже, начавшиеся действия по подготовке актива к продаже, оценка потенциальных покупателей,

заключение соглашения (в т.ч. предварительного) о продаже, планы по выводу объекта из эксплуатации и отключению от систем жизнеобеспечения и др.).

Внеоборотные активы, использование которых временно прекращено, не считаются долгосрочными активами к продаже.

Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия (ликвидации), в т.ч. частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции - за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Общество не амортизирует внеоборотный актив, пока он классифицируется как предназначенный для продажи.

Последующая оценка долгосрочных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

2.7 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Выданные авансы отражаются в бухгалтерском балансе с учетом НДС, предъявленного поставщиком поскольку Общество осуществляет преимущественно деятельность, необлагаемую НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.8 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

2.9 Заемные средства

Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по нецелевым займам и кредитам отражаются в составе прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (счет 08), а именно объектов незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком

(инвестором) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов, в отношении которых выполняются три условия:

- подготовка инвестиционного актива к предполагаемому использованию занимает более 6 (Шести) месяцев;
- при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества;
- расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива составляют не менее 20 % от стоимости актива;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива; при этом момент начала работ по приобретению, сооружению инвестиционного актива определяется как наиболее ранняя из следующих дат:
 - дата отражения первых расходов, относящихся к данному инвестиционному активу, на счете 08;
 - дата первого авансового платежа, относящегося к данному инвестиционному активу.

В аналогичном порядке учитываются проценты по кредиту, привлеченному на рефинансирование кредита, полученного на приобретение инвестиционного актива.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Проценты по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате в течении 12 месяцев отражаются в Бухгалтерском балансе в составе строки 1510 «Заемные средства».

Проценты по долгосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в Бухгалтерском балансе в составе строки 1410 «Заемные средства».

2.10 Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- услуг по агентским договорам и консультационных услуг;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11 Расходы.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объемам и договорам.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществлённые в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (п.65 приказа МФ РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации").

К расходам будущих периодов относятся расходы на приобретение неисключительных прав пользования программ для ЭВМ и иных прав использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, возникших на основании лицензионных договоров и учитываются на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов».

Расходы будущих периодов подлежат списанию на расходы равными долями в течение срока их потребления (линейным способом) по соответствующим статьям учета затрат или других источников.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде периодических платежей, исчисляемые и уплачиваемые в порядке и сроки, установленные договором, включаются пользователем (лицензиатом) в расходы отчетного периода (п.39 ПБУ 14/2007).

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора (п.39 ПБУ 14/2007). Если лицензионным договором срок использования не определен, то он определяется равным 5-ти годам в соответствии с п.4 ст.1235 ГК РФ.

Расходы по добровольному страхованию имущества, добровольному медицинскому страхованию сотрудников, расходы на оплату членских взносов, расходы на оплату банковских гарантий классифицируются как прочая дебиторская задолженность и учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Данные расходы списываются по мере получения услуг в течение срока действия договора.

2.12 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм

целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Средства на счетах эскроу

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, Организация использует забалансовый счет 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (Средства на ЭСКРОУ счетах). Аналитический учет по счету 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» ведется по наименованиям контрагентов (участников долевого строительства), внесших средства на эскроу, и реквизитам договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым внесены средства.

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка. Суммы, учтенные на счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). При возврате средств со счета эскроу участнику долевого строительства (в случае расторжения договора участия в долевом строительстве) соответствующая сумма также списывается с забалансового учета по кредиту счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.13 Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

В бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Временные разницы приводят к образованию отложенного налога на прибыль. Под отложенным налогом на прибыль понимается сумма, которая оказывает влияние на величину налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, - 20 %.

Отложенный налог на прибыль отражается в отчете о финансовых результатах как разница между отложенными налоговыми активами и отложенными налоговыми обязательствами.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.14 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 13.12.2010г № 167н (далее - ПБУ 8/2010).

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочные обязательства на оплату отпусков. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков определяется по следующей методике:

Расчет средней заработной платы производится по Организации в целом:

- Резерв отпусков = $K * ЗП_{ср}$, где
- K - общее количество не использованных всеми сотрудниками дней отпуска за период с начала работы на конец каждого квартала;
- $ЗП_{ср}$ - средняя заработная плата по всем сотрудникам Организации.

Резерв на оплату страховых взносов рассчитывается с учетом методики расчета резерва на оплату отпусков.

- Резерв стр. взн. = $K * ЗП_{ср} * C$,
- где C - ставка страховых взносов.

Сумма страховых взносов рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, уплачиваемых в Фонд социального страхования Российской Федерации, а также применяемого к нему повышающего коэффициента.

Создание оценочного обязательства на счетах бухгалтерского учёта в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам отражается записью:

- Дт 08 - Кт 96 «Резервы предстоящих расходов» субсчет «Резерв на предстоящую оплату отпусков» – сумма оценочного обязательства включена в состав расходов по обычным видам деятельности.

По итогам года в бухгалтерском учете производится инвентаризация оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам (п. п. 3.49, 3.50 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49).

На 31 декабря отчетного года оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам должно быть уточнено, исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений во внебюджетные фонды (с учетом предельной величины персональной базы для начисления страховых взносов за отчетный год).

2.15 Оценочные значения

Организация создает следующие виды оценочных резервов:

- 1) резерв по сомнительным долгам;
- 2) резерв под снижение стоимости запасов при наличии таких признаков;
- 3) резерв под обесценение финансовых вложений. Другие виды резервов в Организации не создаются.

Резерв сомнительных долгов

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов Организации.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением (п.3 ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений").

Учитывая нормы ст. 15 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Организацией ежеквартально создается резерв сомнительных долгов (при наличии сомнительной задолженности).

Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая на момент инвентаризации:

- имеет срок просрочки погашения более 365 дней
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;

Если на отчетную дату Организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Информация об оценочных значениях раскрывается в пояснении к бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости запасов

Резерв формируется по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов. Резервы под обесценение создаются в отношении:

- Материалов
- Товаров
- Готовой продукции (квартир, офисов и иных объектов недвижимости).

При создании резервов принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;

- назначение запасов;

- текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Резерв создается на конец года, если рыночная стоимость материальных ценностей на конец года снизилась.

Резерв под обесценение финансовых вложений

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений по всем финансовым вложениям организации, указанным в п. 37 ПБУ 19/02, по которым наблюдаются признаки их обесценения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация за счет финансовых результатов (в составе прочих расходов) образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Организацией один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п.38 ПБУ 19/02).

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между балансовой и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Не рассматривается, как обесценение финансовых вложений в иностранной валюте, снижение их стоимости в связи с изменением курса соответствующей валюты по отношению к рублю.

2.16 Иные активы и обязательства

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день). Для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений учет ведется на отдельных субсчетах к счету 55 «Специальные счета в банках», 55.03 «Депозиты в рублях», 55.23 «Депозиты в валюте».

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств - платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);

- поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчетный);

- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

- иные аналогичные платежи и поступления в Организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета на другой счет Организации.

2.17 Аренда

В 2023 году для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых Общество выступает с позиции арендатора, предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, Общество использует право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде в случаях:

- когда срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- когда рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Также не признается право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков, арендные платежи по которой определяется с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы. Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (без учета НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определяемой.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или включаются в стоимость инвестиционного актива) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей. Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

По договорам аренды, в которых Общество выступает с позиции арендодателя, объекты учета классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом:

- в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды;
- в качестве объектов учета операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество как арендодатель.

Объект учета неоперационной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся Обществу будущих арендных платежей по договору аренды (без учета НДС) и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды формируется исходя из справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом в связи с договором аренды затрат, за вычетом авансовых лизинговых платежей, уплаченных Обществу до даты предоставления предмета аренды.

После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без учета НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Объекты аренды :

Таблица 3

Объект аренды	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0000000:194845	454	454	-
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:199	996	996	996
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:200	826	826	826
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:201	727	727	727
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:202	620	620	620
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:203	208	208	208
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:204	208	206	206
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:205	572	572	572
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:206	823	823	823
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:207	897	897	897
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:208	476	476	476
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:209	408	408	408
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:210	4	4	4
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:211	12	12	12
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:214	1299	1299	1299
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:654	80	80	
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:655	9	9	
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:71	11	11	11
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:71			
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:728	2017		
Итого	10654	8637	8092

2.18 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

2.19 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.20 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

Статья III. Формирование бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5 % от статьи отчетности/

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность. При этом события после отчетной даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности затраты на приобретение объектов внеоборотных активов учитываются в составе тех активов, в число которых они войдут по завершению их приобретения. В частности:

- остатки по счетам 08.01 «Приобретение земельных участков» и 08.04 «Приобретение объектов основных средств» отражаются по строкам 1150 «Основные средства» или 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса как незаконченные операции по приобретению основных средств;

- остатки по счету 08.05 «Приобретение нематериальных активов» отражаются по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса как незаконченные операции по приобретению нематериальных активов.

Затраты на капитальное строительство объектов, по которым Организация выступает застройщиком, отражаются следующим образом:

- затраты на возведение объектов, которые по окончании строительства будут введены в состав основных средств Организации, а также затраты на реконструкцию, модернизацию и т.п. объектов основных средств, отражаются по строке 1150 «Основные средства» формы «Бухгалтерский баланс» как незавершенное строительство;

-затраты на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Стоимость оборудования, требующего монтажа (остатки по счету 07 «Оборудование к установке») отражается в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса. При существенности соответствующие показатели затрат на создание и приобретение внеоборотных активов расшифровываются.

3.1 Изменения вступительных остатков отчетности

За отчетный при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах не производились.

3.2 Изменения учетной политики

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества изменений не претерпела.

3.3 Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

НМА отсутствуют.

3.4 Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)

Состав прочих внеоборотных активов: Увеличение / уменьшение показателя в отчетном году отсутствовали. Увеличение / уменьшение показателя в предыдущем году отсутствовали.

3.5 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в табличной части пояснений, составленных по унифицированной форме.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

Таблица 4

Запасы												
Наличие и движение запасов												
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	покупная и заплаты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выданы)	себе-стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 306	-	1 306	5 267	(6 573)	-	-	X	-	-
	5420	за 2022г.	649	-	649	2 265	(1 606)	-	-	X	1 306	1 306
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные	5401	за 2023г.	1 306	-	1 306	5 267	(6 573)	-	-	5 001	-	-
	5421	за 2022г.	649	-	649	2 265	(1 606)	-	-	109	1 306	1 306

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав (кроме залога).

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства:

Таблица 5

Незавершенные капитальные вложения							
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			принято к учету в качестве основной суммы или увеличеной стоимости	На конец периода
			на начало года	затраты за период	списано		
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5290	за 2023г.	675 968	778 255	-	-	1 454 224
	5290	за 2022г.	28 510	684 486	(37 040)	-	675 968
в том числе:							
ЖК: Радость / Общие статьи затрат	5294	за 2023г.	414 232	323 942	-	-	737 874
	5294	за 2022г.	26 456	357 746	-	-	414 232
ЖК: Радость / Корпус 01	5295	за 2023г.	300	98 736	-	-	99 036
	5295	за 2022г.	-	300	-	-	300
ЖК: Радость / Корпус 71	5296	за 2023г.	400	14 369	-	-	14 769
	5296	за 2022г.	-	400	-	-	400
ЖК: Радость / Паркинг	5297	за 2023г.	165	-	-	-	165
	5297	за 2022г.	-	165	-	-	165
ЖК: Радость / Объектные сооружения	5298	за 2023г.	1 430	-	-	-	1 430
	5298	за 2022г.	-	1 430	-	-	1 430
ЖК: Радость / Ввод Заборный Улицы	5299	за 2023г.	940	-	-	-	940
	5299	за 2022г.	-	940	-	-	940
ЖК: Радость / Корпус 31		за 2023г.	212 783	121 660	-	-	333 943
		за 2022г.	1 236	211 545	-	-	212 783
ЖК: Радость / Консольная		за 2023г.	340	-	-	-	340
		за 2022г.	-	340	-	-	340
ЖК: Радость / Корпус 01		за 2023г.	-	132 990	-	-	132 990
		за 2022г.	-	-	-	-	-
ЖК: Радость / Корпус 01		за 2023г.	12 369	82 274	-	-	94 643
		за 2022г.	795	11 558	-	-	12 369

3.6 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты:

Таблица 6

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
НДС по приобретенным основным средствам			
НДС по приобретенным НМА			

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
НДС по приобретенным запасам	95	96	8
НДС по приобретенным работам, услугам	1 494	1 119	1 467
НДС по экспортным операциям			
Итого НДС по приобретенным ценностям	1 589	1 215	1 475

Увеличение показателя по сравнению с предыдущими отчетными периодам обусловлены интенсивным производственным циклом.

3.7 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям :

Таблица 7

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
1. Долгосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Инвестиции в аренду	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
2. Краткосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	385 845	202 679	9671
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	182	47	3
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	6 714	66	337
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	144 115	3933	2134
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Инвестиции в аренду	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
Итого	536 856	206725	12145

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме с налогом на добавленную стоимость, поскольку Общество осуществляет преимущественно операции, необлагаемые НДС.

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на

– (авансы выданные)

Это связано с договорными обязательствами финансирования на условиях авансов.

Долгосрочная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

Общество не сдает в аренду имущество.

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

3.8 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются :

Таблица 8

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	1 397	956	7
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках	-	-	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого	1 397	956	7
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	956	7	-
Остаток на конец года (стр. 4500)	1 397	956	7
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 0 Пояснений.

3.9 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Отсутствуют

3.10 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 772 тыс. руб., в предыдущем году 767 тыс. руб.

3.11 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу:

Таблица 9

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			2 089 494	922 536	-
Кредиты банков			1 778 788	762 419	-

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
в том числе:				-	-
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 100-0014-22-2-0 об открытии кредитной линии от 04.02.2022 г.				737 004	-
% по полученному кредиту				25415	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт- Петербург Кредитный договор N400B0013X-001 от 11.05.2023			1 132 273		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт- Петербург Кредитный договор N400B0013X-002 от 11.05.2023			79 796		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт- Петербург Кредитный договор N400B0013X-003 от 02.08.2023			278 220		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт- Петербург Кредитный договор N400B0013X-004 от 02.08.2023			52 550		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт- Петербург Кредитный договор N400B0013X-005 от 02.08.2023			235 9448		
% по полученному кредиту			73 382		
Замы			221 867	160820	39 845
Юр.лица, в том числе				-	-
Ривьера Девелопмент СЗ ООО Договор займа с % № 7/22 от 21.07.22			180 370	118578	-
Физ лица			41 496	40 884	39 845
% по полученным займам			15 445	1 358	-
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			-	-	
Итого			2 089 494	923 236	39 845

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 26 555 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 26 555 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

3.12 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже :

Таблица 10

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	361	361	668
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Долгосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-
Итого	361	361	668

3.13 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности :

Таблица 11

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	41 653	47537	4999
Расчеты с персоналом по оплате труда	955	192	352
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	5348	1291	351
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Краткосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочая задолженность	1782	177	
Итого	76 174	49 197	5703

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается с учетом НДС, поскольку Организация осуществляет преимущественно необлагаемую НДС деятельность.

По сравнению с предыдущим годом краткосрочная задолженность увеличилась на 43 494 тыс. руб. Связано с тем, что под конец года были выполнены работы, а оплата производила в следующий отчетный период.

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статьи :

- расчеты с поставщиками и подрядчиками.

38

Это связано преимущественно с дефицитом денежных средств на оплату приобретенных Обществом ресурсов именно по состоянию на 31.12.2023 г., в следующем отчетном периоде данные обязательства были погашены.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена в таблице:

Таблица 12

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Расчеты по НДС		72	
Расчеты по налогу на прибыль	161	82	
Расчеты по НДФЛ		219	105
Расчеты по социальным взносам	813	885	246
Расчеты по налогу на имущество			
Расчеты по транспортному налогу			
Расчеты по земельному налогу		33	
Расчеты по водному налогу			
Прочие налоги и сборы	47		
Итого	1021	1291	351

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера, отсутствует:

Кредиторская задолженность участников долевого строительства в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества (по объектам, ввод в эксплуатацию которых планируется в течение 12 месяцев после отчетной даты) отсутствует.

3.14 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).

Обществом в бухгалтерской (финансовой) отчетности признаны следующие оценочные обязательства :

Таблица 13

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
1. Долгосрочные в том числе:	2023 (отчетный)	-	-	-	-	-	-
	2022 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные в том числе:	2022 (отчетный)	-	2 611	-	-	-	2 611
	2023 (предыдущий)	-	2194	-	-	-	2194
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-
Итого	2023 (отчетный)	-	2 611	-	-	-	2 611

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
	2022 (предыдущий)	-	2194	-	-	-	2194

3.15 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Показатели отсутствуют.

Статья IV. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже :

Таблица 14

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Услуга бронирования	3971	2908
Итого	3971	2908

4.2 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена в таблице:

Таблица 15

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	-	-
в том числе:	-	-
2. Коммерческие расходы	-	-
в том числе:	-	-
3. Управленческие расходы	(2255)	(1632)
в том числе:	(2255)	(1632)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(2255)	(1632)

Информация о структуре расходов по элементам затрат представлена ниже :

Таблица 16

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.	
1. Материальные затраты	(2157)	(1581)	
2. Расходы на оплату труда	-	-	
3. Отчисления на социальные нужды	-	-	
4. Амортизация	-	-	
5. Прочие затраты	(98)	(51)	
Итого по элементам	(2255)	(1632)	
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-	

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.	
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-	
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-	
Итого расходы по обычным видам деятельности	(2255)	(1632)	

4.3 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов.

В отчетном периоде реализации проектов в Обществе не было. Финансовый результат не наступил, в таблице приведены данные по объектам строительства и этапы их реализации:

Таблица 17

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
ЖК РАДОСТЬ «9-этажный 4-секционный жилой дом со встроеннопристроенными помещениями общественного назначения (№3 по ППТ) по адресу: Московская обл., г. о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2»	RU50-09-20238-2021 от 16.12.2021	50:09:0060210:214	16.10.2024	отделка
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№9 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-19250-2021 от 24.08.2021	50:09:0060210:207	24.10.2024	отделка
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№6 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-25087-2023 от 02.10.2023	50:09:0060210:728 50:09:0060210:68 50:09:0060210:655 50:09:0060210:727 50:09:0060210:738 50:09:0060210:741 50:09:0060210:731 50:09:0060210:736 50:09:0060210:732 50:09:0060210:734	05.06.2025	Устройство инженерных систем Устройство фасадов Устройство кровли

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№8 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-23768-2023 от 19.04.2023	50:09:0060210:201	19.03.2025	Устройство инженерных систем Устройство фасадов Устройство кровли
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№7 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н ММС-2"	RU50-09-25146-2023 от 10.10.2023	50:09:0060210:729 50:09:0060210:654 50:09:0060210:652	13.04.2025	Устройство фундаментной плиты

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения будут продаваться по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 3 Пояснений.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 0 Пояснений.

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) в отчетном периоде отсутствуют.

Информация о формировании задолженности по расчетам с инвесторами (участниками долевого строительства) приведена в пунктах 3.7 Пояснений (в части дебиторской задолженности) и пунктах 3.12 и 3.13 Пояснений (в части кредиторской задолженности).

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств в счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют :

Таблица 18

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2022 (предшествующий предыдущему)
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве в том числе по объектам:	717 603	290 770	-
2. Сумма средств размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам: (ЖК Радость)	717 603	278 632	-

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2022 (предшествующий предыдущему)
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2) в том числе по объектам:	-	12 138	-
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	-	-	-

В отчетном году оконченных строительством объектов не было. Финансовый результат не наступил.

4.4 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен в таблице:

Таблица 19

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Исправительная запись прошлых лет списана безнадежная кредиторская задолженность	-	774
Итого прочие доходы	-	774

Прочие расходы представлены следующими статьями :

Таблица 20

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Страховая премия по договору страхования		311
Пени за несвоевременную уплату арендной платы за земельные участки		107
Комиссия банка	871	613
Прочие расходы	712	3
Итого прочие расходы	1584	1034

4.5 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом :

Таблица 21

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	1052	785
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(210)	(157)
4. Постоянный налоговый расход (доход)	1	11
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		
6. Отложенный налог на прибыль	60	64
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	60	64
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	(149)	(82)

Вычитаемая временная разница 2023 года в отчетном году связана с формированием резерва по отпускам и налогового убытка за 2022 год. Также в отчетном году имели место постоянные разницы в связи с непризнанием в налоговом учете отдельных расходов. За предыдущие годы – временные разницы не формировались в связи с их несущественностью.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 772 тыс. руб., в предыдущем году – 767 тыс. руб.

Статья V. Пояснения к Отчёту о движении денежных средств

5.1 Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 441 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 441 тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 0 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- суммы возвратов платежей и ошибочно перечисленных/полученных средств;

Денежные потоки, направленные на расчеты по налогам и сборам, за отчетный год составили :

Таблица 22

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Налог на прибыль	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	-	-	-	-
Налог на имущество	-	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	3 379	3 379	-	-
Транспортный налог	-	-	-	-
Земельный налог	-	-	-	-
Прочие налоги	356	356	-	-
Налоговые санкции	-	-	-	-
Итого	3 735	3 735	-	-

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4119 в размере 576 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4119,4129 в размере 0 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству,

показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки :

Таблица 23

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	567	-
в том числе		
НДС	567	-
Прочие платежи по текущим операциям	(3 101)	(3 131)
в том числе		
Налоги и сборы	(344)	(28)
Прочие платежи	(2 757)	(3 103)
Прочие поступления от инвестиционных операций	-	-
в том числе	-	-
Прочие платежи по инвестиционным операциям	(-)	(-)
в том числе	-	-
Прочие поступления от финансовых операций	-	-
в том числе	-	-
Получение кредитов и займов	-	-
Прочие платежи по финансовым операциям	(-)	(-)
в том числе	-	-
Возврат кредитов и займов	(-)	(-)
Итого		

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 0 Пояснений.

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена в таблице:

Таблица 24

Наименование продукта	Причины недополучения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.
(открытые, но не использованные кредитные линии). Кредитный договор №100-0014-22-2-0 от 04.02.2022. Общая кредитная линия номиналом 1 038 767 000 рублей. (Один миллиард тридцать восемь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч рублей)	Поэтапное получение траншей, согласно условиям договора	04.02.2025	301 762
(денежные средства, которые могут быть получены на условиях овердрафта)	-	-	-
(поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита)	-	-	-

Наименование продукта	Причины недополучения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.
(суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам))	-	-	-
Итого	×	×	301 762

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 0 Пояснений.

Статья VI. Связанные стороны

6.1 Перечень связанных сторон

Общество контролируется Общим собранием участников,

-Участник - Шелков Марат Владимирович- которому принадлежит 95 % доли уставного капитала Общества;

- Участник Алиханов Сурхай Абдулкадирович, которому принадлежит 5 % доли уставного капитала Общества;

-Генеральный директор Храпатый Евгений Андреевич.

- Конечным бенефициаром Общества является Шелков Марат Владимирович имеющий 95% доли Уставного капитала общества.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице 24. В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 25

Наименование	Характер отношений	Доля в УК ООО «СЗ «МОД», %	Вид деятельности
ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент" обладает долей в размере 100%	-	43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
ООО "СМИТ"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СМИТ" обладает долей в размере 100%	-	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
ООО "Стройгеология"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Стройгеология" обладает долей в размере 25%	-	23.63 Производство товарного бетона
ООО "Мод-Риэлти"	По Участнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Мод-Риэлти" обладает долей в размере 100%	-	68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Наименование	Характер отношений	Доля в УК ООО «СЗ «МОД», %	Вид деятельности
ООО "Уровень-Строй Плюс"	По Генеральному директору Храпатову Евгению Андреевичу, который в ООО "Уровень-Строй Плюс" обладает долей в размере 100%		43.33 Работы по устройству покрытия полов и облицовке стен
Шелков Марат Владимирович	Участник Общества	95%	
Алиханов Сурхай Абдулкадирович	Участник Общества	5%	

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры займов на коммерческих условиях.

6.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице:

Таблица 26

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Полученные займы	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны		21
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	120 185
Начисление процентов по полученным займам	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	1071
Возврат полученных займов	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	583

6.3 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже :

Таблица 27

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023(отчет ный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021(предш ествующий предыдущему)
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):	221 867	152 604-	29146
В т.ч. другие связанные стороны	221 867	152 604	29146

6.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Величина образованных резервов по сомнительным долгам и величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек – Отсутствует.

6.5 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже :

Таблица 28

Денежные потоки от финансовых операций							
Поступления – всего	4310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
получение кредитов и займов	4311	-	-	-	-	120 185	39 108
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-	-	-	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-	-	-	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4319	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего	4320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-	-	-	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322	-	-	-	-	-	-
прибыли в пользу собственников (участников)	4323	-	-	-	-	-	-

в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	(583)	(16 626)
прочие платежи	4329	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4300	-	-	-	-	119 602	22 482
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	-	-	-	119 602	22 82

6.6 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них – Отсутствует.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит директора - Храпатога Евгения Андреевича.

Выплаты директору производились в рамках трудовых отношений. Других выплат не осуществлялось.:

Таблица 29

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	-	-
в том числе:	-	-
Оплата труда	270	-
Отчисления во внебюджетные фонды	80	-
Премии по итогам работы за год	97	-
Прочие краткосрочные выплаты	-	-
2. Долгосрочные вознаграждения:	-	-
в том числе:	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными взносами	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами	-	-
Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента и т.п.	-	-
Прочие долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого	447	-

Статья VII. Обеспечения обязательств и платежей

7.1 Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей

Таблица 30

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Средства размещенные на счетах Эскроу по договорам ДДУ	717 604	290 588	-

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Итого	717 604	290 588	-

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

7.2 Денежные средства на счетах эскроу

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже

Таблица 31

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
ЖК Радость Корпус 9	24.10.2024 г.	420 477
ЖК Радость Корпус 3	16.10.2024 г.	179 222
ЖК Радость Корпус 6	05.06.2025 г.	61 009
ЖК Радость Корпус 8	19.03.2024 г.	56 896
Итого	×	717 604

7.3 Обеспечения обязательств выданные

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 32

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
Договор залога прав, на залоговый счет, по оценке сторон		1000	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-3/100-0014-22-2-0 (зем уч с кал. № 50:09:0060210:201, № 50:09:0060210:206 ,Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"		24200	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-2/100-0014-22-2-0 (зем уч с кал. № 50:09:0060210:207, № 50:09:0060210:211, Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"		11298	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-1/100-0014-22-2-0 (зем уч с кал. № 50:09:0060210:214 , Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"		16231	-

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
ДОГОВОР залога № ДИ02_400B00I3X-005 23 августа 2023 г.	9		
ДОГОВОР залога № ДИ03_400B00I3X-005 23 августа 2023 г.	67		
ДОГОВОР залога № ДИ04_400B00I3X-005 23 августа 2023 г.	96		
ДОГОВОР залога № ДИ01_400B00I3X-001 26 мая 2023 г.	77		
ДОГОВОР залога № ДИ01_400B00I3X-002 26 мая 2023 г.	77		
ДОГОВОР залога № ДИ01_400B00I3X-005 08 августа 2023	5 238		
ДОГОВОР залога № ДИ02_400B00I3X-001 02 августа 2023	5 161		
ДОГОВОР залога № ДИ01_400B00I3X-005 08 августа 2023	5 065		
ДОГОВОР залога № ДИ02_400B00I3X-002 02 августа 2023	5161		
ИТОГО	20 951	52 29	

Статья VIII. Условные факты хозяйственной деятельности

8.1 Лицензии

- В соответствии с выпиской из реестра (от 29.06.2021 г. № ИГТ 06/21-648-2887) Общество является членом СРО АС «Инжгеотех» (Рег. Номер № 648 от 29.06.2021г.) на «Выполнение инженерных изысканий»

- В соответствии с выпиской из реестра (от 17.05.2021 г. № 3) Общество является членом СРО АССО «Национальный альянс строителей» (Рег. Номер № 170521/478 от 17.05.2021 г.) на «Строительство, Реконструкцию, Ремонт, Снос Объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса»

- В соответствии с выпиской из реестра (от 28.06.2021г. № 8434) Общество является членом АССОЦИАЦИИ СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ» (регистрационный номер 1697 от 25.08.2021 г.) на «Подготовку проектной документации».

8.2 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые особенности. Сложившаяся экономическая ситуация не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказывает существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

8.3 Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

8.4 Судебные разбирательства

Общество являлось участником одного судебного разбирательства, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода Общество выступало в качестве ответчика в одном деле на общую сумму 9 500,00 тыс. руб., и в которых Общество выступает в качестве ответчика.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

В отчетном году иных судебных разбирательств не было.

8.5 Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 0 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

8.6 Страхование

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

8.7 Гарантийные обязательства

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Данные об окончании гарантийных обязательства Общества по сданным и переданным объектам строительства приведены ниже (01.1.63):

Гарантийные обязательства на данный момент не наступили в виду отсутствия у застройщика сданных объектов.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

8.8 Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

8.9 Условные активы и условные обязательства

Информация об условных обязательствах, в отношении которых достаточно вероятно уменьшение экономических выгод- Отсутствует.

Информация об условных активах, в отношении которых вероятно поступление экономических выгод-Отсутствует.

Статья IX. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

Статья X. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

Статья XI. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

Статья XII. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

12.1 Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск- Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Верхняя граница процентной ставки зафиксирована в кредитном договоре

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

12.2 Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения

влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

12.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

12.4 Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

12.5 Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

12.6 Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

Статья XIII. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Статья XIV. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

14.1 Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год и в последующие 12 месяцев вынесено не будет в связи с отсутствием формирования финансового результата. (ожидаемая дата сдачи первой очереди строительства 30.09.2024 год).

14.2 Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не заключались крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

14.3 Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом новые кредиты и займы привлекались для строительства II очереди ЖК «Радость».

14.4 Увольнение персонала

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволенных сотрудников, которым выплачено компенсаций не было.

14.5 Иные события

Иные события повлиявшие на деятельность Общества в отчетном периоде отсутствуют.



ДИРЕКТОР
ООО «СЗ «М.О.Д.»
ЯРОСЛАВСКАЯ Н.В.

«01» апреля 2024 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 58 (Пятдесят восемь) листов
Должность Генеральный директор
Подпись Горбачев - Горбачева СВ

