

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 Инвестиционный департамент"	по ОКПО	42228616		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5010018447		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.3		
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)	141986, Московская обл, Дубна г, Станционная ул, дом 32, помещение 251/3				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТОРСКАЯ СЛУЖБА "ПАРТНЁРЫ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7705653555
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1057746525814

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	-	-	-
5.4	Отложенные налоговые активы	1180	77	74	63
5.5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	77	74	63
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.6	Запасы	1210	456 920	183 883	97 964
5.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	60 914	26 522	9 257
5.8	Дебиторская задолженность	1230	155 898	13 385	3 999
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	15 000
5.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	707 468	2 742	30 872
5.10	Прочие оборотные активы	1260	2	3	3
	Итого по разделу II	1200	1 381 202	226 535	157 094
	БАЛАНС	1600	1 381 279	226 609	157 158

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	450	450	450
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
5.11	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	16	16	16
5.12	Резервный капитал	1360	38	38	38
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	205 852	155 967	156 189
	Итого по разделу III	1300	206 355	156 470	156 692
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.13	Заемные средства	1410	1 162 064	67 195	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 162 064	67 195	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.15	Заемные средства	1510	5 915	-	-
5.15	Кредиторская задолженность	1520	6 560	2 749	148
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.16	Оценочные обязательства	1540	384	193	317
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 859	2 942	465
	БАЛАНС	1700	1 381 279	226 608	157 158

Руководитель



(подпись)



Мазанова Марина
Васильевна
(расшифровка подписи)

26 апреля 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционный департамент"	по ОКПО	42228616		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5010018447		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.3		
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.
6.1	Выручка	2110	69 166	-
6.2	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	69 166	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.2	Управленческие расходы	2220	(1 935)	(1 289)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	67 231	(1 289)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	144
6.3	Проценты к уплате	2330	(2 661)	(392)
6.4	Прочие доходы	2340	-	38 605
6.5	Прочие расходы	2350	(2 214)	(35 059)
6.6	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	62 356	2 009
6.6	Налог на прибыль	2410	(12 471)	(403)
6.6	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(12 471)	(413)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	10
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 885	1 606

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	49 885	1 606
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)


26 апреля 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710004		
		31	12	2023
		42228616		
		5010018447		
		68.3		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционный департамент"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 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	450	-	16	38	156 189	156 693
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 078	2 078
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 606	1 606
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	472	472
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 300)	(2 300)
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	(2 300)	(2 300)

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.	3200	450	-	16	38	155 967	156 471
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	49 885	49 885
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	49 885	49 885
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	450	-	16	38	205 852	206 356

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	-	-	-	-

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционный департамент"	ИНН	42228616		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5010018447		
Вид экономической деятельности	Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКОПФ / ОКФС	68.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	793	10 650
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	793	10 650
Платежи - всего	4120	(391 328)	(124 538)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(368 968)	(120 474)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 324)	(3 237)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(11 812)	-
прочие платежи	4129	(2 224)	(827)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(390 535)	(113 888)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	19 723
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	-	19 723
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(4 000)
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	-	(4 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	15 723

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 095 261	67 803
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 095 261	67 803
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	-	(4 300)
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	-	(2 300)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(2 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 095 261	63 503
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	704 726	(34 662)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 742	30 872
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	707 468	2 742
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	6 532

Руководитель

(подпись)

Мазанова Марина
Васильевна

(расшифровка подписи)

26 апреля 2024 г.

15

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»**

Россия, 141981, Московская область, г. Дубна, ул. Станционная 32 помещение 251/3

Телефон/факс 8 (496) 217-06-10, 8 (496)216-67-81

ИНН/КПП 5010018447/501001001



**ПОЯСНЕНИЯ К УТОЧНЕННОМУ
БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный застройщик
Инвестиционный департамент»
за 2023 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой Бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» (далее – Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все суммы, если не указано иное, представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об обществе:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент».

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» зарегистрировано зарегистрировано 09.10.2002 года за основным регистрационным номером (ОГРН) 1025001415438.

08.04.2021 года в связи со сменой наименования организации зарегистрирован Устав (новая редакция).

Юридический адрес: 141981, Московская обл., Дубна г, Станционная ул, дом № 32, помещение 251/3

Фактический адрес: 141981, Московская обл., Дубна г, Станционная ул, дом № 32, помещение 251/3

Уставный капитал Общества составил: 450 тыс. руб.

1.2. Основные виды деятельности:

Основным видом деятельности Общества является:

ОКВЭД	Наименование
68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

1.3. Структура капитала, основные участники/акционеры.

(основание: п.27 ПБУ 4/99)

Участниками/Акционерами Общества являются:

Участник/ Акционер	Размер доли (%)		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Кабардина Татьяна Евгеньевна	100	100	100

С 22.03.2024 учредителем Общества является Смбатян Смбат Серержан (размер доли – 100%).

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

(основание: п.31 ПБУ 4/99)

Органами управления и контроля Общества являются:

1.4.1. Высший орган управления – Общее собрание участников.

1.4.2. Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор:

№ п/п	ФИО	Период полномочий	Основание полномочий
1	Мазанова Марина Васильевна	5 лет	Приказ о назначении

1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31.12.2023г. дочерними и зависимыми общества являются:

№ п/п	Наименование общества	Регистрационные данные, адрес

1.6. Сведения об обособленных подразделениях

По состоянию на 31.12.2023г. обособленными подразделениями общества являются:

№ п/п	Наименования подразделения	Категория	Адрес

1.7. Численность работающих сотрудников Общества составляет:

(основание: п.31 ПБУ 4/99)

Наименование показателя	2023г.	2022г.	2021г.
Среднегодовая численность, чел.	11	7	6
Численность работающих сотрудников на 31 декабря	11	7	6

1.8. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета осуществляется главным бухгалтером в единственно лице – Кабардиной Татьяной Евгеньевной.

1.9. Информация об аудиторе

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская служба «Партнёры»

ОГРН 1057746525814 ИНН/КПП 7705653555/772001001

Член СРО Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006027764

Договор № 18/А/2024 от 14.03.2024 г.

1.10. Экономическая среда, в которой Общество осуществляло свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, регион Московская область. Соответственно, на деятельность Общества оказывает влияние экономика и финансовые риски Российской Федерации, которым присущи особенности развития России с учетом изменений политической ситуации в стране.

Информация о рисках хозяйственной деятельности представлена в разделе 12 «Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

(Основание: ПБУ 1/2008)

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе организован и ведется в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации (РФ) правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ и иными нормативно-правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ и органами, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2023 году осуществлялось в соответствии с положениями, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора б/н от 01 января 2022 года Об утверждении изменений в учетную политику по бухгалтерскому учету.

Обработка учетной информации осуществляется в Обществе автоматизированным способом с помощью бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8.3».

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности на основании учетной политики, основные положения которой раскрыты ниже.

2.1. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс ЦБ РФ иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость денежных средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выражена в иностранной валюте, представлена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Информация о курсах валют, установленных ЦБ РФ:

Курсы валют, установленные ЦБ РФ	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Доллар США (руб. за долл.)	89,6883	70,3375	74,2926
Евро (руб. за евро)	99,1919	75,6553	84,0695
Китайский юань	12,5762	98,9492	11,6503

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета в рубли (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте или рублях, отнесены на финансовый результат как прочие доходы и расходы.

2.2. Долгосрочные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок использования (обращения, владения или погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что активы будут реализованы и обязательства погашены в срок менее 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация указанных активов и обязательств в состав краткосрочных.

2.3. Нематериальные активы (НМА)

Фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, приобретенного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

18

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (способом уменьшаемого остатка, способом списания стоимости пропорционально объему продукции (работ)).

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Переоценка НМА не производится.

Проверка на обесценение НМА не производится.

2.4. Основные средства

Лимит стоимости малоценных активов составляет: 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание данных активов признаются расходами за тот период, в котором они понесены.

Срок полезного использования (СПИ) определяется как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации (в месяцах/годах)

Способ списания суммы накопленной дооценки (п. 20 ФСБУ 6/2020):

- одновременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка;

Проверка на обесценение.

Проверка объектов ОС на обесценение проводится в порядке МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Периодичность начисления амортизации (п. 32 ФСБУ 6/2020):

- ежеквартально;

Начало (прекращение) и способ начисления амортизации (п. 33, 34, 35 ФСБУ 6/2020)

Амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете

Амортизации для каждой группы объектов ОС начисляется следующим способом

№ п/п	Группа	Способ (нужно выбрать)
1	Группа 1	- линейным способом
2	Группа 2	- линейным способом
3	Группа 3	- линейным способом
3	Группа 4	- линейным способом

Затраты на ремонт

Затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев в сумме превышающие 30 000 тыс. руб. признаются существенными и формируют самостоятельный инвентарный объект

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы»:

- по строке 1150 «Основные средства».

(Основание: Приложение к Письму Минфина России от 24.01.2011 №07-02-18/01 (раздел «Раскрытие информации об уплаченных авансах (предварительной оплате)»).

При продаже или ином выбытии объектов основных средств в Отчете о финансовых результатах представляется результат: прибыль - в строке 2340 «Прочие доходы», а убыток - в строке 2350 «Прочие расходы».

2.5. Капитальные вложения

Единицами учета капитальных вложений (классификацией) являются:

- приобретаемые;

- создаваемые;

- улучшаемые;

- восстанавливаемые

2.6. Бухгалтерский учет аренды

Порядок признания арендных платежей:

- ежемесячно;

Отражения права пользования активом в балансе:

- по строке 1150 «Основные средства» (в отношении арендованных основных средств) с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами;

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор вправе применять упрощенные способы учета. (любой из этих случаев)

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрены переход права собственности на предмет аренды к арендатору и возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

В этом случае, организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Ставка дисконтирования (п. 26 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Если в договоре аренды не предусмотрен размер дисконтирования процентной ставки, то используется размер ставки, по которой возможно привлечь дополнительные заемные средства, а именно:

- на основании предложений банков с помощью сервиса www.banki.ru;
- на основании предложения по кредиту от обслуживающего банка;
- и т.д. и т.п

2.7. Запасы

Запасы, предназначенные для управленческих нужд:

- учитываются в составе запасов.

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются:

- на счете 08.33 "Вложения во внеоборотные активы".

Если активы планируется использовать в создании внеоборотных активов, они отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Долгосрочные активы к продаже относятся к запасам, отражаются в учете:

- на счете 41 "Товары" с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР). Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов. Затраты на приобретение запасов отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы". Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются.

20

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается одним из следующих способов:

- по средней себестоимости.

Списание ТЗР:

- производится ежемесячно пропорционально учетной стоимости списанных запасов. Удельный вес ТЗР к учетной стоимости запасов определяется как отношение суммы остатка ТЗР на начало месяца и текущих ТЗР за месяц к сумме остатка запасов на начало месяца и запасов, поступивших в течение месяца, по учетной стоимости.

Обесценение запасов отражается в бухгалтерском учете:

А) по запасам, планируемым к производству или реализации, - на счете 90-2 "Себестоимость", субсчет "Резервы на обесценение";

Б) по запасам, не планиваемым к производству или реализации, - на счете 91-2 "Прочие расходы", субсчет "Резервы на обесценение"

В бухгалтерском балансе обесцененные запасы отражаются за минусом резерва на обесценение.

Резерв на обесценение запасов создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

Суммы авансов и предварительной оплаты, уплаченные в связи с приобретением Запасов отражаются по отдельной строке «Дебиторская Задолженность»

2.8. Финансовые вложения

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (по средней первоначальной стоимости, по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО)).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

2.9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг) по основным видам деятельности. Остальные доходы являются прочими доходами.

Доходы, полученные от предоставления объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими доходами (доходами от обычных видов деятельности).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается «по мере готовности» работы, услуги, продукции, если возможно определить готовность работы, услуги, изделия. Способ определения степени готовности работ, услуг, продукции:

- для признания выручки от деятельности, характеризующейся длительным производственным циклом, способом "по мере готовности" организация определяет степень завершенности производственного цикла на отчетную дату как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих планируемых затрат на весь производственный цикл.

Расходами по обычным видам деятельности являются затраты, связанные с производством и реализацией продукции (товаров, работ, услуг) по основным видам деятельности.

Расходы собираются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» (аналитический счет учета затрат по наименованию затрат в разрезе каждого объекта строительства).

При вводе в эксплуатацию объекта строительства, финансовый результат формируется на счете 91:

- Отнесение экономии в Кредит счета 91 «Прочие доходы»;
- Перерасход в Дебет счета 91 «Прочие расходы».

Косвенные расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы отчетного периода.

Расходы, связанные с предоставлением объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими расходами (расходами от обычных видов деятельности).

В отчете о финансовых результатах в свернутом виде отражаются следующие прочие доходы и прочие расходы:

- курсовые разницы;
- доходы и расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного

вида;

Пени, штрафы, начисленные в бюджет, признаются прочими расходами.

2.10. Коммерческие, управленческие (общехозяйственные) расходы

Порядок списания общехозяйственных расходов:

Указанные расходы в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи".

Порядок списания расходов на продажу (счет 44) – расходы списываются полностью в дебет счета 90 "Продажи".

2.11. Расчеты с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками). Резервы по сомнительным долгам

В бухгалтерском балансе суммы предварительной оплаты и авансов, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от покупателей и заказчиков, отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе отражается за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам, в который включаются суммы задолженности, не погашенной в сроки, установленные договором, а также суммы задолженности, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором.

Задолженность признается сомнительной в случаях:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- при наличии информации из СМИ или других источников о значительных финансовых затруднениях должника;
- при возбуждении в отношении должника процедуры банкротства.

Задолженность признается сомнительной в случае, если она не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.).

2.12. Денежные средства и денежные эквиваленты (Основание: пункт 23 ПБУ 23/2011)

22

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:

- депозиты с условием возврата «до востребования» или со сроком возврата до трех месяцев;
- векселя Сбербанка России, со сроком погашения до трех месяцев;
- прочие высоколиквидные финансовые вложения.

При формировании отчета о движении денежных средств в составе денежных потоков по оплате труда работников, помимо самих сумм оплаты труда, отражаются:

- удержанные из доходов работников по оплате труда и перечисленные в бюджет суммы НДФЛ;
- удержанные из оплаты труда работников и перечисленные взыскателям суммы по исполнительным листам, а также другие удержания;
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, начисленные с оплаты труда работников (ПФР, ФСС, ФОМС).

В отчете о движении денежных средств, кроме потоков, перечисленных в ПБУ23/2011, отражаются свернуто:

- платежи поставщикам (подрядчикам) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- поступления от покупателей (заказчиков) за вычетом возвращенных денежных средств (авансов);
- другие платежи и поступления за вычетом возвращенных денежных средств.

Лизинговые платежи учитываются в составе денежных потоков от финансовых операций.

Денежные потоки, связанные с предоставлением краткосрочных процентных, беспроцентных займов, отражаются в составе денежных потоков от текущих операций.

2.13. Переоценка средств в валюте. Курсовые разницы

Пересчет денежных средств в кассе и на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В отчете о финансовых результатах доходом (расходом) от продажи/покупки иностранной валюты является сумма выгоды (потерь) от операции, рассчитываемой как разница между суммой денежных средств в рублях, полученных при продаже/покупке иностранной валюты, и рублевой оценкой этой валюты на дату операции.

2.14. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе неисключительные лицензии, страхование, расходы на сертификацию и прочие разрешения), отражаются в составе расходов будущих периодов и списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

В отчетности расходы будущих периодов, в случае их незначительности, отражаются:

- в составе прочих оборотных активов, если их срок погашения составляет менее 12 месяцев;
- в составе прочих внеоборотных активов, если их срок погашения превышает 12 месяцев.

В случае существенности расходы будущих периодов отражаются в составе отдельного показателя соответствующего раздела отчетности.

2.15. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.16. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочные обязательства по гарантийному ремонту и обслуживанию
- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочное обязательство по предстоящей оплате судебных разбирательств и споров.

Оценочное обязательство по гарантийному ремонту определяется на основании экспертной оценки.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска, каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства по судебным разбирательствам и спорам определяется исходя из экспертной оценки возможных потерь, вероятность по которым высока.

2.17. Критерии признания существенной ошибки

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % и более от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

2.18. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности

Показатели признаются существенными для раскрытия в отчетности, составляющие 5 % и более от соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

2.19. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и обязательств, проводится:

- по основным средствам – 1 раз в три года;
- по остальным активам и обязательствам каждый год по состоянию на 31.12.

Данный раздел представлен без учета положения для организации, которые досрочно начали применение:

- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

В соответствии с пунктом 2 стандарт применяется с 1 апреля 2025 года. Организация может принять решение о применении Стандарта до указанного срока.

3. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ

(Основание: пункт 21 ПБУ 1/2008)

В Учетную политику в 2023 году изменения (дополнения) не вносились.

4. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

(Основание: подпункт 1 пункта 9 ПБУ 22/2010)

Вступительные остатки в бухгалтерской отчетности на 31.12.2022 г. не корректировались.

4.1. Изменения в уточненной Бухгалтерской отчетности на 31.12.2023

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС					
Наименование показателя	Строка	На 31 декабря 2023 г.			Комментарии
		До корректировки	Корректировка	После корректировки	
Запасы	1210	457 037	117	456 920	Учтены запасы в расходах
Дебиторская задолженность	1230	728 888	572 990	155898	Исключена обязательства перед дольщиками, задолженность перед бюджетом
Кредиторская задолженность	1520	579 655	573 095	6 560	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	192 433	13 419	205 852	Исправлена техническая ошибка при начислении временных разниц
Отложенные налоговые обязательства	1420	13 833	(13 833)	0	
Заемные средства	1510	5 897	18	5 915	Скорректирована сумма процентов
Оценочные обязательства	1540	1	383	384	Начислен резерв по отпускам

24

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ					
Наименование показателя	Строка	На 31 декабря 2023 г.			Комментарии
		До корректировок	Корректировка	После корректировки	
Управленческие расходы	2220	(1 435)	500	(1 935)	Начислен резерв по отпускам, учтены запасы в расходах
Проценты к уплате	2330	(2 643)	18	(2 661)	Скорректирована сумма процентов
отложенный налог на прибыль	2412	(13 833)	13 833	0	Исправлена техническая ошибка при начислении временных разниц
Прочее	2460	(13 833)	13 833	0	
Чистая прибыль (убыток)	2400	36 466	13 419	49 885	

25

5. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

5.1. Нематериальные активы (стр. 1110)

(Основание: пункт 41 ПБУ 14/2007)

Нематериальные активы в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г., у Общества отсутствовали.

НМА с неопределенным сроком полезного использования в представленных в бухгалтерской отчетности отчетных периодах отсутствовали.

Нематериальные активы, приобретенные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г. отчетных периодах у Общества отсутствовали.

5.2. Основные средства (стр. 1150)

(Основание: пункт 45 ФСБУ 6/2020)

Основные средства в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г., у Общества отсутствовали.

В отчетном периоде, а также в других периодах, предшествующих отчетному и отраженных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г., у Общества отсутствовали:

- объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию, находящиеся в процессе государственной регистрации;
- объекты основных средств, стоимость которых не погашается;
- объекты, подлежащие учету в составе доходных вложений;
- объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

5.3. Финансовые вложения (стр.1170, стр.1240)

Финансовые вложения в отчетных периодах, представленных в бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г., у Общества отсутствовали.

5.4. Отложенные налоговые активы (стр.1180)

Информация о структуре отложенных налоговых активов приведена в таблице ниже:

Наименование	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Оценочные обязательства и резервы	77	74	63
Итого	77	74	63

5.5. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190)

Прочие внеоборотные активы представлены следующим образом:

Наименование	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.

Наименование показателя	Код	Период	На начало			Изменения за период					На конец периода		
			себестоимости	величина резерва под снижение	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов в между их группах	себестоимость	величина резерва под снижение	балансовая стоимость
							себестоимость	резерв под снижение стоимо					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	108 842	(105 263)	-	-	X	3 579	-	3 579
	5420	за 2022г.	-	-	-	2 (2 378)	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие	5401	за 2023г.	-	-	-	108 842	(105 263)	-	-	-	3 579	-	3 579
	5421	за 2022г.	-	-	-	2 378	(2 378)	-	-	406	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродаж	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершен	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасы, переданные в залог, у Общества в отчетном и предшествующих периодах отсутствовали.

Затраты на инвестиционное строительство по состоянию на 31.12.2023г.

Дом 3	
1.1. Подготовка территории строительства	2 410 998,18
1.1.4 Строительство временного склада	2 068 021,51
1.3.1 Благоустройство (озеленение и малые архитектурные формы)	4 730,94
2.2 Затраты на право застройки и аренду земельного участка	27 518 172,84
3.1 Инженерно-геологические изыскания Д.3	1 110 000,00
3.2 Проектно-техническая документация стадия "Р" Д. №3	15 705 475,83
4.3 Объекты централизованной системы водоотведения Д. №3	152 132,18
5.5 Объекты электросетевого хозяйства (технологическое присоединение)56,78%_ Д.3	17 638 096,04
5.5 Трансформаторная подстанция (ТП)- 56,78%_ Д.3	4 219 854,16
9.2 Госпошлина	44 000,00
9.2 Платежи, связанные с государственной регистрацией ДДУ	260 083,32
9.6 Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет	2 000,00
Авторский надзор	310 400,00
Аренда нежилого помещения	345 333,24
Аудиторские услуги	270 000,00
Бетонирование стен, перекрытий, лестниц	46 309 650,00
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	18 314,22
Временная дорога (материалы)	1 836 541,22
Временное электроснабжение	545 800,00
Вынос сетей электроснабжения для Д.3 из зоны благоустройства Д.17	745 276,04
Вынос строительных осей здания на объектах по Д.3	151 000,00
Генподрядные работы	8 191 198,00
Грунт	1 591 000,00
Демонтажные работы	605 304,33
Доработка грунта вручную	2 350 000,00
Изготовление и монтаж перемычек	4 208 750,84
Изготовление паспорта отходов	10 000,00
Кадастровые работы Д.3	14 000,00
Компенсация за вырубку зел.насаждений	147 453,27
Комплекс работ по кладке и утеплению наружных стен	4 627 734,00
Комплект работ по выносу кабеля КЛ-10кВ из зоны застройки	861 778,77
Монтаж и пуско-наладка системы домофонной связи	13 000,00
Обременения по инвестиционному контракту Д.3	16 919 683,33
Обследование участка под застройку	4 155,64
Общестроительные работы Д.3	25 372 641,82
Оплата труда	9 228 566,65
Основания и фундаменты	113 370 417,47
Оценка воздействия на водные биоресурсы и среду их обитания Д.3	318 650,00
Оценка спроса(рекомендации по проектированию ТЦ)	400 000,00
Планировка грунта	159 100,00

27

Приобретение и обслуживание программ для ЭВМ	6 076,67
Проведение негосударственной экспертизы проектной документации	1 318 997,18
Проект межевания части территории_ Д.3	300 000,00
Проектные работы	107 166,67
проценты.плата за кредит	2 862 254,89
Публикация на фед ресурсе	752,09
Работа спецтехники	1 002 800,00
Работа экскаватора	196 200,00
Работы по разработке и согласованию документации в рамках системы "Безопасный регион"	53 000,00
Разработка рабочей документации	80 000,00
Соответствие газораспределительных сетей	1 380,60
Списание материалов Дом 3	105 346 210,92
Страховые взносы	1 840 845,00
Тех.поддержка компьютерного обеспечения	15 000,00
Технадзор	23 777 427,61
Топосъемка участка застройки	65 254,24
Тротуарная дорожка	410 508,47
Услуги бетононасоса	52 000,00
Услуги по доставке	416,67
Услуги связи, телефония	18 009,35
Услуги юристов, адвокатов	38 360,00
Устройство временного теплового контура	999 600,00
Утилизация древесно-кустарниковой растительности	1 844,15
Экспертиза проектной документации	250 000,00
Электроэнергия, электрооборудование	4 348 740,90
Дом на Озере	
Изготовление альбома чертежей_ Дом на Озере	142 000,00
Проектные работы	47 000,00
Итого	453 341 159,25

Резерв на обесценение запасов:

По состоянию на 31.12.2023 г. в организации резерв на обесценения запасов не формировался.

Инвентаризация запасов по состоянию на 31.12.2023 года была проведена 18 января 2024 г. на основании приказа 8 от 31.12.2023 г.

5.7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220)

Величина налога на добавленную стоимость по приобретённым ценностям имела следующую структуру:

Наименование контрагента	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
19.03	733	15	11
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	717		
КОМУС ООО	6		1
САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО			10
19.04	12 594	93	137
АО "ОЭЗ ТВТ "ДУБНА"	8		
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	12 249	12	12
ЛИДЕРСТРОЙ ООО ТД			
ЭЛЕКТРОСЕРВИС ООО		2	2
МОСОБЛЭНЕРГО АО ДУБНА			
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	203	203	118
ОИЯИ	3		
ПРОФ-ТЕХНОЛОГИИ ООО	21		
РЕГИОН-СТРОЙ СЕВЕР ООО	14		
РСИЦ АО	1	1	
СВЯЗЬСТРОЙ ООО	1		
СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ РО ООО	1		
СТРОЙГРАД ООО	70		
ТАКСКОМ ООО	11	6	2
Ускорение бизнеса ООО	9	6	3
ЦНЭ ООО	1		
ЭЛЕКТРОСЕРВИС ООО	1		
19.33.1	47 588	17 167	9 109
АО "ОЭЗ ТВТ "ДУБНА"	3 520		
ВЕСТА РЕГИОНЫ ООО			
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО	31 314	15 946	
ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "МОБТИ"			
ГЕОМЕТР	12	12	
Городские парки МАУ	1	1	
Домклик ООО	19	8	
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА ООО	131	131	
ВИРБЕЛЬ ООО			706
ЕВРОСНАБ ООО			
ИНЖПЛАСТ ТД			
ИПС			
ИЦ ЭНЕРГЕТИКИ ООО	844	844	844
КЕХ eКоммерц ООО			
Компания Контакт ООО	1	1	1
КОМУС ООО	2	2	
КОНСТРУКТИВ-ДУБНА ООО	1 474		
ЛИДЕРСТРОЙ ООО ТД	429		
ЛИНАС ООО ПКФ			
ЛУНДА ООО			
МЕТАЛЛСЕРВИС-МОСКВА ООО			
МОСОБЛЭНЕРГО АО	172	172	
МОСОБЛЭНЕРГО АО ДУБНА			
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	468	102	44

ФБУ НТЦ ЭНЕРГОБЕЗОПАСНОСТЬ			
НЭМО ООО	50	50	50
ОИЯИ			
ООО "РСБ"			
ОПТИМ ООО			
ОЭЗ ТВТ ДУБНА АО (п/с №41486199005)		3504	3 480
Парамонова Елена Геннадьевна ИП			
ПКФ ЭЛТЕХПРОМ ООО			
ПОБЕДА ООО			
ПРЕМЬЕР ООО	1 207		
ПТО ГХ АО			
РЕГИОН-СТРОЙ СЕВЕР ООО	1 385		
РОСИМУЩЕСТВО	3 384	3384	3 384
РСИЦ АО	1		
РУСЛЭНД ООО ТПК			
РУСЭЛЕКТРО ООО			
САНТЕХКОМПЛЕКТ ООО			
СНАБАЛЕКСГРУПП ООО			
ООО ТД ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ			
ТЕПЛОВОД ООО			
ТЕРМОСИСТЕМ-ПОСТАВКА ООО			
ТОРГОВЫЙ ДОМ НЛМК ООО	2 574		
ТК БАЗИС ПРОМ ООО			
ТК КОМПЛЕКТЭЛЕКТРО ООО			
ТСП ООО	367	367	367
ТЦ КОМУС ООО			
УПТК-ТОРГ ООО			
Филиал по пресноводному рыбному хозяйству ФГБНУ "ВНИРО"	72	72	72
ЦНС ООО			
ЭКСПЕРТСТРОЙИНЖИНИРИН Г ООО	160	160	160
ЭЛЕКТРОЛИДЕР ГРУПП ООО			
ЭЛЕКТРОСЕТЬ МУП			
Итого:	60 914	26 527	9 257

5.8. Дебиторская задолженность, резерв по сомнительным долгам (стр.1230)

Информация о наличии дебиторской задолженности представлена в таблице:

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)			
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	78 006	6 204	40
НДС по авансам выданным (сч.76 ВА)			
Расчеты по налогам и сборам	0	18	2 871
	0	246	510
Расходы по страхованию			
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	6 914	6 915	578
Расчеты с работниками	6	2	
Расходы будущих периодов	1 806		
Выручка по готовности	69 166		
Итого дебиторская задолженность:	155 898	13 385	3 999

5.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Наименование показателя	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Денежные средства на расчетных рублевых счетах в банках	971	2 742	4 894
Денежные средства в кассе			
Денежные средства на валютных счетах			25 978
Денежные эквиваленты	706 497		
Денежные средства в пути			
Депозитные счета			
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса			
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	707 469	2 742	30 872

5.10. Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы включают:

Наименование	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Продление регистрации домена INVDEP.RU	2	3	3

5.11. *Добавочный капитал (стр. 1350)*

А) Структура добавочного капитала представлена следующим образом:

Наименование показателя	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Передача акционерами (участниками) средств в добавочный капитал в целях увеличения чистых активов;	16	16	16
Вклады участников в имущество общества			
Суммы НДС по основным средствам, принятым в качестве взноса в уставный капитал, подлежащие налоговому вычету у принимающей организации в порядке, установленном НК РФ			
Положительная курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, в случае, когда вклады вносятся иностранной валютой			

5.12. *Резервный капитал (стр. 1360)*

В обществе создается резервный фонд в размере 8,33 процентов от уставного капитала для покрытия убытков. На 31.12.2023 г. величина резервного фонда составила 38 тыс. руб.

5.13. *Заемные средства (стр. 1410 стр.1510)*

А) Информация о заемных обязательствах представлена в таблице:

Договоры/ Контрагенты	31.12.2023 г.		31.12.2022 г.		31.12.2021 г.	
	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства	Годовая процентная ставка/срок возврата	Долгосрочные заемные средства
Займы						
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО		33 000		35 000		
ПАО СБЕРБАНК		1 129 064		33 803		
Итого		1 162 064				
Проценты к уплате						
ВЕЯ СТРОЙ ООО СПО		3 017		356		
ПАО СБЕРБАНК		2 898		36		
Итого		5 915		392		
Итого долгосрочные заемные средства (стр. 1410)		5 915		392		
Итого краткосрочные заемные средства (стр. 1510)		1 162 064				

5.14. *Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420)*

По состоянию на 31.12.2023 г. в организации отсутствовали отложенные налоговые обязательства.

5.15. *Кредиторская задолженность (стр. 1510, 1520)*

Информация о наличии кредиторской задолженности представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Расчеты с покупателями (заказчиками) по авансам полученным			
НДС по авансам полученным (сч.76.АВ)			
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	3 748	268	52

Наименование показателя	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Расчеты с бюджетом по налогам (сборам)	2 646	2 460	94
Прочая кредиторская задолженность	166	21	2
Итого кредиторская задолженность:	6 560	2 749	148

По состоянию на 31 декабря 2023 г., 2022 и 2021 годы Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

5.16. Оценочные обязательства (стр. 1540)

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества имеются следующие оценочные обязательства:
- по предстоящей оплате отпусков;

Наименование показателя	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Резерв ежегодных отпусков	384	193	317
Итого:	384	193	317

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

5.17. Информация об обеспечениях выданных

Информация об обеспечениях выданных представлена в таблицах:

Информация на 31.12.2023

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения
Кредитный договор	Договор залога № ДЗ01_400В00А6V от 03.11.2022	1 162 064	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ"	28.06.2025

Информация на 31.12.2022:

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии
Кредитный договор	Договор залога				

Информация на 31.12.2021:

Обязательство	Выданное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии
Кредитный договор	Договор залога				

5.18. Информация об обеспечениях полученных

Информация об обеспечениях полученных представлена в таблицах:

Информация на 31.12.2023

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

Информация на 31.12.2022

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

Информация на 31.12.2021

Обязательство	Полученное обеспечение	Сумма в руб.	Должник	Дата окончания обеспечения	Комментарии

6. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

6.1. Выручка (стр.2110)

Выручка (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) в разрезе обычных видов деятельности за 2023г. и 2022г. представлена следующим образом:

Вид деятельности	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Операции с недвижимым имуществом за вознаграждения или на договорной основе	69 166	
Итого:	69 166	

В текущем периоде у Общества отсутствует выручка от реализации товаров, работ, услуг на территории РФ. Общество осуществляет деятельность как специализированный застройщик, осуществляет строительство жилого дома в г. Дубна Московская область, реализует квартиры по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу.

На 31.12.2023 г. всего заключено 66 договоров долевого участия (ДДУ) на сумму – 559 772 тыс. руб., из них оплачено на счета эскроу 559 772 тыс. руб.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности (стр. 2120, 2210, 2220)

В таблице ниже приведена информация о себестоимости продукции (работ, услуг) в разрезе обычных видов деятельности за 2023 и 2022 годы:

Статья расходов	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Управленческие расходы	(1 935)	(1 289)
	()	()
Итого:	(1 935)	(1 289)

6.3. Проценты к уплате (стр. 2330)

Проценты к уплате	Январь-декабрь 2023 г.	Январь-декабрь 2022 г.
По займам и кредитам	2 661	392
Начисленные по арендным платежам		

6.4. Прочие доходы (стр. 2340)

Состав прочих доходов представлен в таблице ниже:

Прочие доходы	Январь-декабрь 2023 г.	Январь-декабрь 2022 г.
Проценты по договору займа		144
Продажа (покупка) иностранной валюты		32 044
Оценочные обязательства		30
Курсовые разницы в у.е.(свернуто)		
Курсовые разницы.(свернуто)		6 532
Резерв по сомнительным долгам		
Штрафы, пени, неустойки к получению		
Прочие доходы		
Итого доходы		38 750

6.5. Прочие расходы (стр. 2350)

Состав расходов представлен в таблице ниже:

Прочие расходы	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Госпошлина		2
Проценты по договору займа		392
Курсовые разницы в у.е. (свернуто)	()	()
Курсовые разницы (свернуто)	()	()
Не принимаемые расходы		6
Продажа (покупка) иностранной валюты		32 504
Расходы на услуги банков	2 084	136
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	30	
Резерв по сомнительным долгам	()	()
Прочие расходы	100	2 411
Итого расходы	2 214	35 451

6.6. Налог на прибыль (стр. 2300 - 2450)

В отчетном и предшествующем периоде ставка налога на прибыль не изменялась и составляла 20 %.

Информация о налоге на прибыль, сформированном в 2023г. и 2022г. представлена в таблице ниже:

№ п/п	Наименование показателя	Январь-декабрь 2023 г.	Январь- декабрь 2022 г.
1	Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	49 885	2 009
2	Сумма условного дохода (расхода) по налогу на прибыль	12 471	403
3	Постоянные разницы отчетного периода, в том числе:	-	10
4	Постоянный налоговый расход (доход)	-	
5	Вычитаемые временные разницы	-	
6	Изменение ОНА	-	
7	Налогооблагаемые временные	-	
8	Изменение ОНО	-	
9	Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	62 355	2 066
10	Ставка по налогу на прибыль	20 %	20%
11	Налог на прибыль	12 471	413

7. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Величина денежных потоков в отчете указана за вычетом налога на добавленную стоимость.

7.1. Строка 4119 «прочие поступления» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Прочие поступления	793	10 650
<i>в том числе</i>		
Возврат от поставщиков и подрядчиков	504	4 515
Ошибочный платеж	289	1 000
Возврат платежей из бюджета (ИФНС РФ)		5 135

7.2. Строка 4122 «в связи с оплатой труда» включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Оплата труда	(6 074)	(2 380)
НДФЛ с оплаты труда	(1 082)	(322)
Страховые взносы	(1 168)	(535)
Алименты	()	()
Прочие удержания	()	()
Итого:	(8 324)	(3 237)

7.3. Строка 4129 «прочие платежи» по текущим операциям включает:

Наименование показателя	Январь-декабрь 2023г.	Январь-декабрь 2022г.
Прочие платежи	(2 224)	(827)
<i>в том числе</i>	()	()
Аудит	(140)	(131)
Услуги банка	(2 084)	(131)

8. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ. ИНФОРМАЦИЯ О КОНЕЧНЫХ БЕНЕФИЦИАРНЫХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

8.1. Связанные стороны

(Основание: пункт 27 ПБУ 4/99)

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество не осуществляет операции с контрагентами, которые являются связанными сторонами.

8.2. Бенефициарные владельцы

(Основание: пункт 1, пп. 1 пункта 3, пункты 6, 7 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»)

ФИО	Гражданство	Размер доли в Обществе
Кабардина Татьяна Евгеньевна (по 22.03.2024г.)	Российская Федерация	100 % 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей
Смбатян Смбат Сереевич (с 22.03.2024г.)	Российская Федерация	100 % 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей

8.3. Основной управленческий персонал (АУП)

(Основание: пункт 12 ПБУ 11/2008)

В состав управленческого персонала входят:

- Участник;
- Генеральный директор;

- Главный бухгалтер;
- Менеджер
- Архитектор

Вознаграждения, выплачиваемые АУП:

Наименование дохода	2023г.	2022г.
<i>Краткосрочные вознаграждения:</i>		
<i>В том числе:</i>		
<i>Оплата труда</i>	7 550	1 557
<i>Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска</i>	594	247
<i>Премии</i>	72	
<i>Налоги, взносы</i>	3 690	321
<i>Медицинское страхование (обслуживание)</i>		
<i>Выплаты Совету директоров</i>		
<i>Долгосрочные вознаграждения:</i>		
<i>В том числе:</i>		
<i>По договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения)</i>		
<i>Социальные гарантии</i>		
Всего:	11 906	2 125

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

(Основание: пункт 10 ПБУ 7/98)

Событий после отчетной даты, повлиявших на отчетность за 2023 год, у Общества не было.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ АКТИВАХ И ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

(Основание: пункты 25-28 ПБУ 8/2010)

Информация об оценочных обязательствах

По состоянию на 31.12.2023г, 31.12.2022г. и 31.12.2021г. у Общества имеются следующие оценочные обязательства, информация по которым отражена по строке 1540 бухгалтерского баланса:

- по предстоящей оплате отпусков;
- по вознаграждениям по итогам года;
- по гарантийному ремонту;
- по судебным разбирательствам;
- по штрафным санкциям.

Информация о видах оценочных обязательств и их изменениях приведена представлена в таблице:

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	193	383	159		384
в том числе:					
Резерв ежегодных отпусков	193	383	159		384

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Информация об условных активах и условных обязательствах

(При раскрытии сведений об условных активах и условных обязательствах исходят из требования существенности).

Информация об условных обязательствах приводится в отчетности по отдельным видам обязательств по состоянию на отчетную дату. Она должна включать краткое описание характера каждого вида условных обязательств, а также, если возможно с практической точки зрения:

- оценку его финансовых последствий,
- описание неопределенностей в отношении времени и суммы оттока ресурсов,
- указание возможности какого-либо возмещения потерь.

Пример: Условное обязательство

Только что созданное предприятие продает товары населению с условием гарантийного ремонта и обслуживания. Оценить, какая сумма будет потрачена на гарантийный ремонт и обслуживание не представляется возможным, так как у компании нет еще данных о затратах на гарантийный ремонт и обслуживание за прошлые периоды. В этом случае обязательство по гарантийному обслуживанию следует признать условным обязательством.

Информация об условных активах или обязательствах ООО «Специализированный застройщик Инвестиционный департамент» не раскрывается в пояснительной части отчетности, так как вероятность возникновения соответствующих активов или обязательств является низкой.

11. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункты 27 ПБУ 4/99)

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в представленной бухгалтерской отчетности на 31.12.2023 г. и предыдущие отчетные периоды отсутствовали.

12. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: разъяснения Минфина России Письмо от 09.01.2013 № 07-02-18/01, Информация Минфина России №ПЗ-9/2012)

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (политическим, экономическим, правовым, страновым, региональным, репутационным и т.п.). Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

12.1. Условия ведения деятельности Общества

Хозяйственная деятельность в России подвержена экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам. Законы и нормативные акты, регулирующие ведения бизнеса в России, могут быстро изменяться. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, бухгалтерской (финансовой) и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

В связи с ухудшением геополитической ситуации с февраля 2022 года Великобритания, ЕС и США и некоторые другие страны ввели новые санкции и экспортный контроль в отношении некоторых

российских физических и юридических лиц. К ним относятся, среди прочего, ограничения, направленные против нескольких крупных российских финансовых учреждений. С введением экономических санкций невозможно прогнозировать изменение курса валют и дальнейшее сотрудничество с иностранными контрагентами. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом.

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме, санкции не затронули напрямую деятельность Общества. Однако, в настоящее время, невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет значительной неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от настоящей оценки.

Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

12.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Руководство Общества не исключает, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. 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. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. 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, по состоянию на 31 декабря 2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

12.3. Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним.

Общество не осуществляет авансирование работ, авансируется только приобретение материалов в связи с чем полагаем, что риск умеренный.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию правовых факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено правовым, страновым, региональным и прочим рискам.

Особенно экономика Российской Федерации чувствительна к ценам на нефть и газ. В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В феврале 2022 года обострение мировой политической обстановки и введение экономических санкций ряда иностранных государств в отношении юридических и физических лиц с связи с признанием Российской Федерацией независимости ДНР и ЛНР и проведением специальной военной операции на территориях ДНР, ЛНР и Украины, повлекло введения санкций иностранных государств (США, ЕС) в отношении юридических и физических лиц России, непрогнозируемые изменения курсов валют, приостановку или прекращение сотрудничества с иностранными контрагентами во многих отраслях экономики. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом.

Введение международных санкций отражается на деятельности компании. Компания продолжает работать, при этом санкции и их последствия влияют на ее финансовое положение следующим образом:

- нестабильность курса валют приводит к сложностям в оформлении финансового проектирования в банках, что влечет за собой невозможность продолжения строительства;
- санкции и их последствия привели к росту цен на строительные материалы, оборудование, комплектующие и к неопределенностям в прогнозах и построении реальной финансовой модели проекта строительства.

В конце 2022 г. была утверждена стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. Долгосрочное планирование в строительной сфере – это одна из наиболее эффективных мер поддержки и смежных отраслей. Производители будут понимать, что, когда и в каком объеме потребуется стройке.

Развитие льготных ипотечных программ, цифровизация строительных процессов, сокращение административных процедур, а также обновление коммунальной инфраструктуры – эти и другие цели обозначены в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. Её своим распоряжением от 31 октября 2022 года №3268-р утвердил Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Стратегия определяет, что в России к концу 2030 года суммарный десятилетний объём ввода жилья должен составить не менее 1 млрд кв. м. При этом сроки реализации проектов должны значительно сократиться без снижения требований к качеству и безопасности построенных домов.

Добиться решения этих задач можно в том числе с помощью развития льготных ипотечных программ – они, как и сейчас, должны быть направлены на поддержку семей с детьми и других социальных групп, например молодых специалистов. Кроме того, в стране должна получить широкое распространение ипотека для строительства индивидуальных жилых домов – таких кредитов к 2030 году должно выдаваться не менее 500 тыс. В целом к этому сроку различные ипотечные кредиты должны стать доступны для 60% российских семей.

Ещё один вектор работы по достижению поставленных целей – оптимизация и перевод в электронный вид большинства административных процедур. Такая работа подразумевает сокращение излишних требований и согласований. В итоге сроки инвестиционно-строительного цикла к 2030 году должны сократиться на 30% по сравнению с показателями 2019 года, а количество предоставляемых документов, сведений и согласований уменьшиться вдвое.

Всё это позволит снизить нагрузку на бизнес, упростить взаимодействие компаний с органами власти. И в целом повысить эффективность строительства жилых домов, транспортной и социальной инфраструктуры. Всего к 2030 году жилой фонд России должен быть обновлён более чем на 20%, а уровень обеспеченности жильём должен вырасти с сегодняшних 27,8 кв. м на человека до 33,3 кв. м.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства особое внимание в стратегии уделено развитию инфраструктуры. Так, к 2030 году доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой из централизованных источников, должна увеличиться с нынешних 86,5% до 99%. Такого результата можно добиться за счёт строительства новых водопроводных сетей в сельской местности.

Тем не менее, руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в режиме работы с банками и подборе новых поставщиков в рамках проекта, рассмотрении новых строительных проектов в городе Дубна Московской области.

Деятельность Общества умеренно подвержена страновым или региональным рискам, т.к. осуществляет деятельность в стабильном регионе РФ Москва и Московская область. Руководство

Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет значительной неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и т.п.). Ниже раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками.

12.4. Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Общество не подвергается валютному риску и не осуществляет операции, выраженные в валюте отличной от функциональной валюты (российские рубли). Таким образом валютные риски отсутствуют.

12.5. Существующие и потенциальные судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств на сегодняшний день нет.

12.6. Риск ликвидности

Риск ликвидности – это показатели, которые оценивают способность Общества погашать свои обязательства и сохранять права владения активами в долгосрочной перспективе.

Показатели ликвидности призваны продемонстрировать степень платежеспособности Общества по краткосрочным долгам.

Подход Общества к управлению ликвидности заключается в том, чтобы гарантировать на сколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

Коэффициент текущей ликвидности

Значение коэффициента показывает, насколько оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги в короткий срок, больше обязательств на ближайший год.

Большие значения говорят о высокой платежеспособности.

Оптимальное значение показателя – 1,5. Если данный показатель меньше 1, то имеющихся оборотных активов не хватает для погашения краткосрочных обязательств. Если показатель превышает 2, то это свидетельствует о неэффективном использовании активов.

Формула для расчета показателя текущей ликвидности: $K\text{-т текущей ликвидности} = (\text{Итог разд. II Баланса}) / (\text{Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 разд. V Баланса)} + \text{Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520 разд. V Баланса)} + \text{Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550 разд. V Баланса)})$.

Нормативные значения	2023 г.	2022 г.	2021 г.
От 1 до 2 – оптимальный показатель Больше 2 – неэффективное использование активов	0,056	1,069	399

В отчетном периоде коэффициент текущей ликвидности составляет 0,056, что показывает, что имеющихся оборотных активов не хватает для погашения краткосрочных обязательств.

Коэффициент автономии

Коэффициент показывает, какая доля в общем объеме источников финансирования приходится на собственные средства Общества. Значение этого показателя важно для кредиторов, т.к. они могут увидеть, способно ли Общество, реализовав часть имущества, сформированного за счет собственных средств, рассчитаться с ними.

Чем меньше значение показателя, тем больше зависимость Общества от заемных средств, при ведении деятельности. Чем больше этот показатель, тем меньше риск кредиторов при организации одалживания денег.

Формула для расчета коэффициент автономии: $K\text{-т автономии} = \text{Итог разд. III Баланса} / \text{Валюта Баланса}$.

Показатели коэффициента автономии представлены в таблице ниже.

48

Нормативные значения	2023 г.	2022 г.	2021 г.
0,5 и больше	0,15	0,69	0,9

Значение показателя в 2023 году ниже 0,5, что свидетельствует о том, что имущество менее чем наполовину сформировано за счет собственных средств.

Такое значение данного показателя напрямую связано с характером деятельности компании, с использованием эскроу счетов, поскольку Общество использует проектное банковское финансирование для осуществления строительства под залог денежных средств находящихся на эскроу счетах.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами

Коэффициент показывает, насколько Общество обеспечено собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости.

Формула для расчета коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами: K (обеспеченности собственными оборотными средствами) = (Итог разд. III Баланса - Итог разд. I Баланса) / Итог разд. II Баланса.

Показатели коэффициента представлены в таблице ниже.

Нормативные значения	2023г.	2022г.	2021г.
0,1 и больше	0,15	0,69	0,99

Значение показателя более 0,1 свидетельствует о достаточной обеспеченности собственными средствами. Чем больше это значение, тем больше возможностей в проведении независимой финансовой политики.

Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения потерь в результате осуществления финансово-хозяйственной деятельности. Руководство несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Общества и надзор за функционированием этой системы.

Основные принципы управления рисками заключаются в регулярном обсуждении руководством рыночной ситуации, предельно допустимых значений риска и соответствующих механизмов контроля.

Существенные риски у Общества отсутствуют, Общество планирует продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в установленном порядке.

13. ДОПУЩЕНИЕ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(Основание: пункт 20 ПБУ 1/2008)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. краткосрочные обязательства Общества составили 12 859 тыс. руб., оборотные активы составили 1 381 202 тыс. руб. Данный факт указывают на наличие существенной определенности в способности Общества продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Обществом проведен анализ ресурсов и оценка способности осуществлять деятельность в сложившейся международной обстановке, учитывая все риски. Позиции компании оцениваются как устойчивые, стабильные и перспективные. Поэтому у Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Чистая прибыль за 2023 составляет 49 885 тыс. руб. Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 г. составляют положительную величину в размере 206 355 тыс. руб.

Общество:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность.
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы.
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности.

14. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Государственная помощь Обществу в представленных отчетных периодах не предоставлялась.

Показателей отчетных сегментов не выделено, прекращенных операций в отчетном году нет.

Совместная деятельность Обществом не велась.

26 апреля 2024 г.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
Инвестиционный департамент»



Мазанова М. В.



Всего пронумеровано,
прошнуровано и
скреплено печатью

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Каковкина Т.В.

26 апреля 2024

42 листа

