

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 "Дарстрой-Запад"	по ОКПО	34718878		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2308261295		
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)	350063, Краснодарский край, г Краснодар, ул Комсомольская, д. 15, офис 86				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "НАА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2310081170		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1032305691824		

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	74	111	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	8 859	11 515	11 407
	в том числе:				
	Основные средства		7 656	9 976	11 407
	Право пользования предметом аренды		1 203	1 539	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	239 501	-	-
	в том числе:				
	Займы выданные (долгосрочные)		239 501	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	54 919	61 758	130
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	303 353	73 384	11 537
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 237 300	2 247 039	1 907 563
	в том числе:				
	Материалы		60 758	31 117	54 552
	Незавершенное строительство инвестиционного объекта по 214-ФЗ ЖК				
	Отражение		1 784 132	1 874 500	1 853 011
	Готовая продукция (квартиры, машино-места)		392 394	341 422	-
	Товары для перепродажи		16	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	117 607	105 155	67 226
Дебиторская задолженность	1230	752 585	158 435	115 262
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		313 448	142 216	102 408
Расчеты по налогам и сборам		44 816	117	-
Расчеты с прочими дебиторами		12 099	8 622	12 854
Расчеты с покупателями		382 222	7 480	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 019	5 139	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 774	9 449	60 085
Прочие оборотные активы	1260	60 388	77 632	30 733
Итого по разделу II	1200	3 182 673	2 602 849	2 180 869
БАЛАНС	1600	3 486 026	2 676 233	2 192 406

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	715 849	91 786	(2 200)
	Итого по разделу III	1300	715 859	91 796	(2 190)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 330 525	2 123 534	2 140 408
	в том числе:				
	Кредиты банка		1 433 401	889 461	887 940
	Проценты по кредиту		44 675	299	11 761
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 010	22 594	129
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 264	1 541	-
	Итого по разделу IV	1400	2 358 799	2 147 669	2 140 537
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	182 174	130 259	53 885
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		178 191	53 101	53 335
	Расчеты по налогам и сборам		2 797	50 547	413
	Расчеты с персоналом по оплате труда		1 173	1 520	127
	Расчеты с прочими кредиторами		9	-	10
	Расчеты с покупателями		4	25 091	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	229 194	306 509	174
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	411 368	436 768	54 059
	БАЛАНС	1700	3 486 026	2 676 233	2 192 408



Руководитель

(подпись)

Осипова Лидия Ониковна

(расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"</u>	ИНН	34718878		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2308261295		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 158 945	1 049 320
	Себестоимость продаж	2120	(1 385 490)	(975 631)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	773 455	73 689
	Коммерческие расходы	2210	(13 443)	(20 836)
	Управленческие расходы	2220	(25 416)	(1 728)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	734 596	51 125
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 140	1
	Проценты к уплате	2330	(7 279)	-
	Прочие доходы	2340	70 711	98 678
	Прочие расходы	2350	(22 730)	(47 554)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	787 438	102 250
	Налог на прибыль	2410	(182 831)	(8 264)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(151 576)	(47 427)
	отложенный налог на прибыль	2412	(11 255)	39 163
	Прочее	2460	(544)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	624 063	93 986

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	624 063	93 986
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Осипова Лидия Ониковна**

(подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2023
34718878		
2308261295		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПО / ОКФС

по ОКЕИ

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				(2 200)	(2 190)
Увеличение капитала - всего:	3210					93 986	93 986
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	93 986	93 986
переводка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				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		
переводка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	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.	3200	10	-	-	-	91 786	91 796
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	624 063	624 063
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	624 063	624 063
переводка 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	-	-
переводка 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	-	-	-	715 849	715 859

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	715 859	91 796	(2 190)



 Руководитель филиала «Дарстрой-Земля»
 (расшифровка подписи)
 Рукавицкая Лидия Ониковна
 7 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710005		
				31	12	2023
Организация:	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад"		по ОКПО	34718878		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	2308261295		
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 ОКОФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 824 530	1 165 969
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 824 269	1 150 486
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	261	15 483
Платежи - всего	4120	(1 755 606)	(1 159 309)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 431 700)	(1 125 761)
в связи с оплатой труда работников	4122	(59 275)	(12 139)
процентов по долговым обязательствам	4123	(12 300)	(16 914)
налога на прибыль организаций	4124	(244 334)	-
земельный налог	4125	(2 529)	(1 896)
прочие платежи	4129	(5 468)	(2 599)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	68 924	6 660
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	612 632	4 319
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	612 570	4 319
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	62	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(850 416)	(5 139)
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	(850 416)	(5 139)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(237 784)	(820)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 627 390	1 245 570
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 627 390	1 245 570
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	(1 465 205)	(1 302 046)
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	(1 464 776)	(1 301 580)
прочие платежи	4329	(429)	(466)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	162 185	(56 476)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 675)	(50 636)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 449	60 085
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 774	9 449
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель  Оникова Лидия Ониковна
 (подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»
за 2023 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (далее – «Организация», «Общество») за 2023 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и исходя из установленных в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации.

Отчетный период – с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей годовой бухгалтерской отчетности - тысячи рублей (далее тыс. руб.), если не указано иное.

1. Основные сведения об Организации

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД»	
Сокращенное наименование	ООО СЗ «Дарстрой-Запад»	
ИНН/КПП	2308261295/ 230901001	
Дата регистрации	03.12.2018 ОГРН 1182375102920	
Место нахождения (юридический адрес)	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, Комсомольская ул., д. 15, офис 86	
Почтовый адрес	350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, дом 15	
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников; -единоличный исполнительный орган: генеральный директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Осипова Лидия Ошковна. Приказ № 6 от 20.01.2021	
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «НПОТЕХЗАКАЗ» на основании договора оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению БУ-1 от 01.02.2022г.	
Уставный капитал	10 тыс.руб. Уставный капитал оплачен полностью.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Участники Общества	ООО «Смарт Девелопмент» - 100%. размер доли 10 тыс. рублей. (на основании договоров купли продажи доли от 20.04.2022г.) Доли под обременением по договорам залога с АО «АЛЬФА-БАНК» до погашения обязательств по предоставленным кредитам	
Бенефициарный владелец	Юванов Борис Геннадьевич	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	2023	2022
	22 чел. -	26 чел.
Дочерние и зависимые	нет	

общества	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет
Сведения о членстве в СРО	-
Аудитор	ООО «Национальное Агентство Аудита» ИНН 2310081170 ОГРН 1032305691824 Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар Фактический адрес: Россия, г. Краснодар ул. Котловского 42, оф 325

2. Основы подготовки годового отчета.

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

– Проведена инвентаризация в соответствии с положениями учетной политики, а также проверены элементы амортизации основных средств, сроки полезного использования НМА, оценка ОС, ИМА, НМА, запасов и фишложений на обеспечение.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

– по состоянию на 31.12.2023 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2023г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Организации с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации за 2023 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

По оценке руководства Организации, при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2023 г. нет факторов неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Организации.

В течение 2023 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2023 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2023 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

3. Основные положения учетной политики

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется Организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

– допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

– допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

– допущение последовательности применения учетной политики - выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

– допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2023 год:

- Организация не применяет досрочно принятые, но не вступившие для обязательного применения ФСБУ.

– Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовых версиях программы 1С: БП 8.3 (модуль застройщика).

– Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенной признается ошибка, составляющая 5 процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности.

– Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49 и пп.26-28 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н. Инвентаризация обязательна перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем Организации;

– Директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета осуществляет специализированная организация.

– Дящиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

– Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии с требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

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

– Несущественный актив, т.е. актив, определяемый в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020, характеризующийся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющий стоимость ниже лимита 100 000 руб. за единицу актива. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

– Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, учет таких активов производится на забалансовых счетах с применением соответствующих первичных документов по учету таких активов.

– В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

– Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считаются затраты, составляющие более 20% от первоначальной стоимости объекта.

– Не капитализируются, а признаются расходами текущего периода затраты: на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт; плановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, неадекватной эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их; перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений.

– Основные средства классифицируются по следующим видам и группам, к которым применяются следующие способы оценки и амортизации:

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
3.	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный
4.	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный
5.	Компьютерная и прочая офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный
6.	Мебель и инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный
7.	Сооружения	по первоначальной стоимости	линейный
8.	Земля	по первоначальной стоимости	не амортизируется

– Момент начала амортизации ОС - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания по всем группам ОС.

– Периодичность начисления амортизации ОС на конец каждого отчетного периода (месяц)

– По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Проверка существенных изменений элементов амортизации осуществляется комиссией специалистов, утвержденной отдельным распоряжением.

При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств.

- Учет Долгосрочных активов к продаже (ДАП) ведется в соответствии с ПБУ 16/02. ДАП – объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения об их продаже, и в отношении которых имеется подтверждение того, что возобновление использования их не предполагается, учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов на счете 41 «Товары». В момент принятия к бухгалтерскому учету долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости основного средства. Под балансовой стоимостью понимается нетто-оценка объекта, то есть стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин.

- Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капиталовложений на обеспечение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

- Доходы по операционной аренде признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

- Организации не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- отсутствуют намерения сдать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или 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.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом и дня, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

- Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

- Право пользования активом (ПША) признается по фактической стоимости, которая включает:
- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
 - арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;
 - затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
 - величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

- При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

- сумму НДС;

- переменную часть арендной платы (включая коммунальные платежи)

- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательства по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

- Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
- При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)
- Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:
 - сумма в рублях, округление до рублей и копеек
 - срок день до целой величины
 - ставка процент (доля) до трех десятых после запятой
- Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влияющих на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.
- Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.
- Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.
- Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.
- Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) денежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном в п.14 ПБУ 14/2007 на основе стоимости переданных или подлежащих передаче активов. При невозможности ее определения первоначальная стоимость НМА исчисляется исходя из цены, по которой организация в сравнимых обстоятельствах приобретает аналогичные активы.
- По каждому нематериальному активу срок полезного использования устанавливается с учетом вида НМА, лицензионных, нормативно – правовых и других ограничений использования объекта и зависит от срока действия прав Организации и периода контроля над активом, а также ожидаемого срока использования актива, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды.
- Амортизация нематериальных активов с установленным сроком полезного использования производится линейным методом.
- Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.
- Возможность установления срока полезного использования по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, оценивается при проведении ежегодной инвентаризации в целях составления бухгалтерской отчетности. В случае установления сроков полезного использования для нематериальных активов, входящих в группу нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, способ начисления амортизации по ним определяется в порядке, установленном учетной политикой Организации, если иной способ не будет выбран инвентаризационной комиссией.
 - Переоценка нематериальных активов не производится.
 - Досрочный переход на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не применяется.
 - В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) Организация устанавливает единицей учета запасов помещаатурный номер, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации о запасах в бухгалтерском учете, а также надлежащий контроль их наличия и движения.
 - Активы, используемые для управленческих нужд организации учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи и офисную бумагу.

– В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

– В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительные-монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты: услуги технического заказчика, услуги по содержанию строительной площадке, в том числе коммунальных расходы, охрана и услуги на содержание службы заказчика-застройщика распределяются пропорционально общей площади объектов.

– Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет то на основании пп. г) и. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны одновременно с получением выручки.

– При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы запасов оцениваются по методу ФИФО.

– Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

- Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости)

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

- Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

- Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и ТП).

- К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные другим организациям займы;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

- Единицей финансового вложения, в зависимости от вида, является: договор, вид/серия/выпуск ценной бумаги.

- Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

- Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

- Финансовые вложения, по которым возможно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

- По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью отражается в составе прочих доходов или расходов равномерно в течение срока обращения ЦБ, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

- При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

- Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).

- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

- Суммы денежных средств, зачисленные на счет Организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

- Поступления целевых денежных средств участников долевого строительства классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

- Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

- Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

- Расходы по целевым кредитам и займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

- Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива одновременно.

- Расходы по кредитам и займам, полученным на иные цели и по не целевым кредитам включаются в Прочие расходы в периоде их получения. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в Прочие расходы в периоде их получения.

- Если из условий договора или расшифровки банка невозможно определить, к каким траншам относятся проценты за неоплаченные проценты при наличии как целевого, так и нецелевого кредита, данные суммы распределяются пропорционально полученным на последнее число месяца суммам целевого (нецелевого) кредита.

- Если из условий договора или расшифровки банка невозможно определить, к каким траншам относятся комиссии банка за неиспользованный лимит, при наличии как целевого, так и нецелевого кредита, данные суммы распределяются пропорционально неиспользованному лимиту (согласно целей) на последнее число месяца.

- Организация не выпускает процентные векселя и облигации.

- Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

- Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

- определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);

- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется нормативный метод, процент ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается по итогам предыдущего года по следующему алгоритму:

а) Определяется месячный фонд оплаты труда, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

б) Определяется количество дней отпуска, на которые сотрудники получают право в течение нового года и умножается на их средний заработок, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ. Итоговая сумма разделится на 12.

в) процент отчислений рассчитывается как $B/A * 100$

Для расчета резерва по гарантийному ремонту применяется следующий алгоритм:

- Организация оценивает предстоящие расходы на гарантийный ремонт с учетом имеющихся данных о фактическом уровне затрат на гарантийный ремонт.

- Учет по налогу на прибыль (в том числе отложенных активов и обязательств) ведется балансовым методом.

- Организацией установлен порядок признания выручки – по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с участниками строительства.

Выручка определяется как стоимость реализации объектов долевого строительства по договорам долевого участия и определяется по завершению строительства, сдаче объекта в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи каждому дольщику.

- Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов в доле пропорционально площади переданных объектов.

- Оплата участников, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». После раскрытия счетов эскроу расчеты с дольщиками отражаются на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

В учетную политику Организации на 2024 год внесены существенные изменения в части правил учета НМА, капитальных вложений в НМА в связи с началом применения с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В соответствии с п. 53. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Организацией принято решение не пересчитывать ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2024 г. и выбран способ перехода без пересчета сравнительных показателей за предшествующий период, по с единовременной корректировкой стоимостных элементов балансовой стоимости НМА (первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения).

В связи с принятыми Организацией способами перехода на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»:

- показатели бухгалтерской отчетности Организации за 2023 год сформированы без учета влияния требований нового ФСБУ;

- по оценке Организации корректировка учетных данных в связи с переходом на новое ФСБУ приведет к существенным изменениям в показателях баланса по строке 1110 «Нематериальные активы» и не существенным изменениям по строке 1140 «Нераспределенная прибыль (убыток)» за 2023.

4. Информация о связанных сторонах ООО СЗ «Дарстрой-Запад»:

В 2023 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	ООО «Нова Девелопмент»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО «Нова Девелопмент» и имеет долю 1% в Уставном капитале ООО «Нова Девелопмент»
2	ООО «Смарт Девелопмент»	ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой – Запад». Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. являлась Директором ООО «Смарт Девелопмент» до 03.02.2023 г.
3	Осипова Людья Опиковна	Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Дарстрой – Запад»
4	Юанов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707	Юанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является бенефициарным владельцем ООО СЗ «Дарстрой – Запад»
5	ИН Юанов Борис Геннадьевич	Одно лицо с бенефициарным владельцем ООО СЗ «Дарстрой – Запад»
6	ООО СЗ «Белые Росы»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Белые Росы». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы».
7	ООО «Элиас Групп»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «Элиас Групп»
8	ООО «Фрегат – 2014»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Фрегат-2014».
9	ООО «СЗ «Югстрой Регион»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Югстрой Регион». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Югстрой Регион»
10	ООО СЗ «Стройинструмент»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Стройинструмент». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ «Стройинструмент»
11	ООО СЗ «Монолит-Экспо»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л. О. является генеральным директором ООО СЗ «Монолит-Экспо». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо»
12	ООО «СЗ Интегралгрупп»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л. О. является директором ООО СЗ «Интегралгрупп». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в ООО СЗ «Интегралгрупп».

13	ООО «Андромеда»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «Андромеда». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «Андромеда»
14	ООО «СЗ «Строитель Юга»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л. О. является директором ООО «СЗ «Строитель Юга». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ «Строитель Юга»
15	ООО СЗ «Югстройтриумф»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Югстройтриумф». Бенефициар ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 49% уставного капитала ООО СЗ «Югстройтриумф». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 51 % в уставном капитале ООО СЗ «Югстройтриумф»
16	ООО «СЗ Талиги»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. с 13.11.2023 является владельцем 24,5% уставного капитала ООО "СЗ Талиги"
17	ООО «Неоинвест»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Неоинвест»
18	ООО «Технострой»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Технострой»
19	ООО «СЗ Зеленая Горка»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Зеленая горка»
20	ООО «СЗ Родина»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ Родина». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 100 % в уставном капитале ООО «СЗ Родина».
21	ООО «Ай-Ти Эксперт»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО «Ай-Ти Эксперт»
22	ООО «СЗ Атластрой»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО «СЗ Атластрой». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Атластрой».
23	ООО «СЗ Сигград»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Сигград». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО СЗ «Сигград».
24	ООО «Юг»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором, единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Юг»
25	ООО «Неотехзаказ»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. являлась директором ООО «Неотехзаказ» до 23.06.2023. Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «Неотехзаказ»
26	ООО «ЮМБ»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 49% уставного капитала ООО «ЮМБ»
27	ООО «Магазин Внимания»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является учредителем 49% уставного капитала ООО «Магазин Внимания»

28	ООО «Неометрия»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Неометрия»
29	ООО «Старый Город»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 50% уставного капитала ООО «Старый Город»
30	ООО СЗ «Рафстрой»	Бенефициарный владелец ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 имеет 50% долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой»
31	ООО "СЗ Альянсмострой"	Директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО "СЗ Альянсмострой" с 23.05.2023 и владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Альянсмострой" с 13.04.2023.
32	ООО "ДЗЕ"	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО "ДЗЕ" и владельцем 50% уставного капитала ООО "ДЗЕ" с 15.02.2023
33	ООО "Белая Радуга-Юг"	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. до 18.05.2023 являлась директором ООО "Белая Радуга-Юг"
34	ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1"	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. с 19.04.2023 является владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1". Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» с 19.04.2023 имеет 99% долю в уставном капитале ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1".
35	ООО "СЗ Висфор"	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. до 06.06.2023 являлась владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Висфор". Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» до 06.06.2023 являлся владельцем 99% уставного капитала ООО "СЗ Висфор".
36	ООО «СЗ Зеленый квартал»	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый квартал»
37	ООО «Фирма Монолит»	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 80 % долю в уставном капитале ООО «Фирма Монолит»
38	ООО "СЗ Неопроект"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ Неопроект"
39	ООО "СЗ "Юфонвест"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ "Юфонвест"
40	ООО "СЗ Юфостройкомплекс"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» до 29.03.2023 являлся владельцем 100 % доли в Уставном капитале ООО "СЗ Юфостройкомплекс"
41	ООО "СЗ Юфомегалит"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ "Юфомегалит"
42	ООО «СЗ Юэс»	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Юэс»
43	ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»

44	ООО "СЗ Домстрой ЮФО"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Домстрой ЮФО"
45	ООО "СЗ Строитель Регионов"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Строитель Регионов"
46	ООО "Гарантия Ризлт"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "Гарантия Ризлт"
47	ООО "СЗ Стройсервискор"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Стройсервискор"
48	ООО "СЗ Строим Хорошо"	Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Строим Хорошо"
49	ООО "СЗ Комфортное Будущее"	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. с 17.04.2023 является владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Комфортное Будущее". Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» с 17.04.2023 имеет 99% долю в уставном капитале ООО "СЗ Комфортное Будущее".
50	ООО «СЗ Албука Жилья»	Генеральный директор ООО СЗ «Дарстрой – Запад» Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ Албука Жилья». Участник ООО СЗ «Дарстрой – Запад» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Албука Жилья»
51	ИП Осипова Софя Мартуоновна	Лицо, принадлежащие к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ Родина»

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»:

По выданным займам

Договор	Сроки исполнения (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2022г.	Получено/ выдано	Возвращено	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор №1 от 23.09.2021 займа беспроцентный	30.03.2023	Безналичная	0	0	8535	8 535	0

По взаимоотношениям с ООО «Смарт Девелопмент»:

Договор	Сроки исполнения (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12. 23	Получено/ выдано	Возвращено/	Остаток на 31.12. 22	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
По полученным займам							
Простой беспроцентный вексель ДЗ-01 от 04.07.2022	12.07.2023	Безналичная	0	0	18 700	18 700	0
Простой беспроцентный вексель ДЗ-01 от 04.07.2022	12.07.2023	Безналичная	0	0	21 837	21 837	0
По выданным займам							
Договор займа №1/ДЗ от 30.01.2023	30.01.2026	Безналичная	239 501	843 536	604 035	0	0
проценты			11 066	11 066	0	0	
Информация о выданных поручительствах ООО «Смарт Девелопмент» за ООО СЗ Дарстрой-Запад отражена в разделе 5.14							

По взаимоотношениям с ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор поставки №ДП-НП-03 от 14.12.2021	31.12.2024	Безналичная	46	46	0
Договор поставки № ДП-НП-11 от 22.06.2022	31.12.2024	Безналичная	8	8	0

По взаимоотношениям с ООО «СЗ Строитель ЮГА»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
ДОГОВОР ПОСТАВКИ №ДП-СЮ-01 от 30.11.2022г.	04.09.2023	Безналичная	0	111	0
ДОГОВОР ПОСТАВКИ №ДП-СЮ-02 от 10.05.2023г.	01.05.2024	Безналичная	220	0	0

По взаимоотношениям с ООО «СЗ Юфосаганит»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
ДОГОВОР ПОСТАВКИ № 1109 11.09.2023г.	10.09.2024	Безналичная	482	0	0

По взаимоотношениям с ООО «АЙ-ТИ ЭКСПЕРТ»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор № ИТ-8 на оказание ИТ услуг от 01.12.2022г.	ежемесячно	Безналичная	450	450	0

По взаимоотношениям с ООО «Неометрия»:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор № 24-ННО на выполнение технического задания от 01.10.2020г.	ежемесячно	Безналичная	3 702	725	0
Договор № 25-ННО на выполнение технического задания от 01.11.2020г.	ежемесячно	Безналичная	5 062	187	0

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 5Н/ДЗ/2021 от 01.07.2021г.	ежемесячно	Безналичная	8 291	10 603	0
Лицензионный договор о предоставлении права использования товарного знака №547171 от 15.03.2021г.	ежемесячно	Безналичная	800	1 600	0
Информация о выданных поручительствах ООО «Неометран» за ООО СЗ Дарстрой-Запад отражены в разделе 5.14					

По взаимоотношениям с Юнаповым Б.Г.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор поставки № ДП-ДЗ-2 от 14.06.2023	01.06.2024	Безналичная	1 241	0	0
Договор поставки № ЮБГ-1 от 29.08.2023	01.08.2024	Безналичная	181	0	0
Информация о выданных поручительствах Юнапова Б.Г. за ООО СЗ Дарстрой-Запад отражены в разделе 5.14					

По взаимоотношениям с ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Кредиторская задолженность на 31.12.2023	Принята работа, услуги, товары за 2023г.	Оплачено работы, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор на выполнение функций технического задания 24.1/1-НБО от 01.07.2022г.	ежемесячно	безналичная	1 272	7 930	6 777	120	0
Договор на выполнение функций технического задания 24/1-НБО от 01.07.2022г.	ежемесячно	безналичная	1 928	1 780	0	148	0
Договор на выполнение функций технического задания 25.1 / 1-НБО от 01.07.2022г.	ежемесячно	безналичная	701	10 138	9 838	402	0
Договор на выполнение функций технического задания 25/1-НБО от 01.07.2022г.	ежемесячно	безналичная	3 894	9 104	7 489	2 279	0
Договор БУ-1 от 01.02.2022	ежемесячно	безналичная	300	3 600	3 600	300	0

По взаимоотношениям с Осиповой Л.О.:

Договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Остаток на 31.12.2023г.	Остаток на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор долевого участия №1/12.2/229-О от 26.10.2020	15.01.2024г.	Безналичная	4 002	0	0
Информация о поручительствах Осиповой Л.О. за ООО СЗ Дарстрой-Запад отражены в разделе 5.14					

По взаимоотношениям ИП ОСИПОВА С.М.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Дебиторская задолженность на 31.12.2023	Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	Приняты работы, услуги, товары за 2023г.	Дебиторская задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
ДДУ ЖК Отражение Л2.2/БС1-17,18,20,46,57,60,63/БС2-10-К1	30.06.2024	безналичная	92076	21595	109014	3757	0

По взаимоотношениям с ООО ГАРАНТИЯ РИЭЛТ

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Кредиторская задолженность на 31.12.2023	Приняты работы, услуги, товары за 2023г.	Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г.	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
договор б/н возмездного оказания риэлторских услуг от 01.07.2023г.	Июль 2023	безналичная	0	293	293	0	0

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, перереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Наименование показателя	Сумма в тыс. руб.	
	2023	2022
Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде	7 897	4 309

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2023 г. не начисляла и не выплачивала.

5. Пояснения к балансу.

5.1. Ветунительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2023 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2022 г. Изменения ветунительных остатков на 31.12.2022 г. не производилось.

5.2. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

Наименование	Код	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
--------------	-----	--------	----------------	---------------------	------------------

показателя			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		вычислено амортизация	Убыток от обесценения	Переоценка			накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	
Нематериальные активы	5100	за 2023г.	111	-	-	-	-	(37)	-	-	-	111	(37)
активы - всего	5110	за 2022г.	-	-	111	-	-	-	-	-	-	111	-
в том числе:													
Товарный знак	5101	за 2023г.	111	-	-	-	-	(37)	-	-	-	111	(37)
	5111	за 2022г.	-	-	111	-	-	-	-	-	-	111	-

В составе нематериальных активов – изобразительный (Свидетельство №900716 от 26.10.2022г.) и комбинированный (Свидетельство №891363 от 08.09.2022г.) знак «Отражение», зарегистрирован в Госреестре с выдачей свидетельства на основании решения Роспатента о регистрации товарного знака и учтенный в составе нематериальных активов 31.12.2022 г. Первоначальная стоимость указанного НМА 111 тыс.руб., срок полезного использования составляет 3 года.

Организация не имеет нематериальных активов с неопределенным сроком использования, а также с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды. Организация не имеет нематериальных активов, созданных самой Организацией, а также нематериальных поисковых активов.

По решению Организации переход, на применение ФСБУ 14/ 2022 и связанные с ним изменения будут отражены организацией по состоянию на 01.01.2024, что приведет к существенным изменениям отчетности по состоянию на 31.12.2023 по строке 1110 «Нематериальные активы» и к не существенным изменениям по строке 1140 «Нераспределенная прибыль (убыток)» за 2023.

5.3. Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		вычислено амортизация	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	2023	13638	(2123)	-	-	-	(2656)	-	-	13638	(2779)
	5210	2022	927	(637)	13160	(449)	449	(1935)	-	-	13638	(2123)
в том числе:												
Машины и оборудование	5201	2023	367	(256)	-	-	-	(50)	-	-	367	(306)
	5211	2022	445	(247)	-	(78)	78	(87)	-	-	367	(256)
Компьютерная и прочая офисная техника	5202	2023	111	(41)	-	-	-	(21)	-	-	111	(62)
	5212	2022	269	(177)	-	(158)	158	(22)	-	-	111	(41)
Сооружения	5203	2023	11 481	(1 686)	-	-	-	(2 249)	-	-	11 481	(3 935)
	5213	2022	213	(213)	11 481	(213)	213	(1 686)	-	-	11 481	(1 686)
ИПА	5204	2023	1 679	(140)	-	-	-	(336)	-	-	1 679	(476)
	5214	2022	-	-	1679	-	-	(140)	-	-	1 679	(140)

СПИ по имеющимся на конец отчетного периода основным средствам:
Машины и оборудование: 37-61 месяц.

Компьютерная и прочая офисная техника: 61 месяц.

Сооружения: 61 месяц.

Организация не имеет переоцениваемых основных средств.

Объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств отсутствуют.

Не амортизируемые объекты основных средств у Организации отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации на 31.12.2023г. решений об их изменении не принималось.

По результатам тестирования основных средств на обесценение на 31.12.2023г. и предыдущий отчетный период признаков обесценения объектов ОС не выявлено, соответственно убытки от обесценения ОС в бухгалтерском учете не формировались.

Организация не имеет пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств.

В отчетном периоде Организация не имеет признанных в составе прибыли (убытка) доходов в виде возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленных организации другими лицами.

Организация не имеет переданных в аренду основных средств.

На отчетную дату Организация не имеет основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге.

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
			затраты за период	снизано	принято в учет в качестве основных средств или увеличена стоимость	Перенесено из состава «Основные средства» в состав «Запасы» в связи с изменением УП	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств – всего	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	11 117	364	-	(11 481)	-	-
в том числе: Строительство сооружений	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	11 117	365	-	(11 481)	-	-
ППА	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	1679	-	(1679)	-	-

Незавершенные капитальные вложения на отчетную дату у Организации отсутствуют. Авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные Организацией в связи с осуществлением капитальных вложений на отчетную дату у Организации также отсутствуют.

Выбытия КВ в отчетном периоде у Организации не было, доходов/расходов от выбытия капитальных вложений нет.

Организация не имела в отчетном периоде и не имеет на отчетную дату капитальных вложений и инвестиционную недвижимость, в ИМА, а также затрат на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, признанных расходами отчетного периода.

В отчетном периоде Организация не имеет признанных в составе прибыли (убытка) доходов в виде возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов КВ, предоставленных организации другими лицами.

Информация об объектах учета аренды

Организация согласно договору аренды нежилого помещения №10-21 от 01.03.2021 года с ООО «Аскона» арендовала в отчетном периоде помещение под офис площадью 32,5 кв.м. по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Комсомольская дом 15, залоговая стоимость помещения в договоре не определена.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее	Январь –Декабрь 2023
---	----------------------

деятельности и движение денежных средств.		
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды		Аренда помещений под офис
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам		148 тыс.руб.
Основание и порядок расчета процентной ставки		см. раздел 2 «Основные положения учетной политики»
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей		Переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок отсутствуют. Коммунальные платежи не учитываются при оценке задолженности по аренде
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде		Коммунальные услуги
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации		нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды		нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)		нет
Срок полезного использования ППА		5 лет
Способ амортизации		линейный
Начало начисления амортизации		с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА
Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев		неприменямо
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях		нет
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде		нет
Расчеты по аренде на конец отчетного периода		1 265

5.4. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (водоиз)	себестоимость	величина резерва в подстатье на конец отчет.
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		себестоимость	резерв под снижение стоимости и			
Запасы - всего	2023г.	2 247 039	-	2 137 791	(2 147 530)	-	-	2 237 300	-
	2022г.	1 907 563	-	2 477 650	(2 138 174)	-	-	2 247 039	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023г.	31 117	-	317 706	(288 065)	-	-	366 748	60 758
	2022г.	54 552	-	317 084	(340 519)	-	-	31 117	-
Строительные объекты «Строительные объекты: Жилищно-коммунальное хозяйство по адресу: Краснодирский край, Городской округ, (прод. Краснодар,	2023г.	1 874 500	-	1 635 970	(1 726 329)	-	-	1 784 148	-
	2022г.	1 853 011	-	1 771 984	(1 750 495)	-	-	1 874 500	-

Все финансовые вложения являются текущими. Обеспечение под указанные финансовые вложения Организацией не принималось. Просрочек в уплате процентов по займам не допускается. Начисленные проценты на 31.12.2023г. составляют 12080 тыс.руб. Организация намерена удерживать предоставленные займы до погашения.

Организация не имеет в отчетном периоде выбывших (переданных, в том числе с обязательством обратного выкупа) активов (финансовых вложений) и, соответственно, не имеет намерения дальнейшего участия в выбывших (переданных, в том числе с обязательством обратного выкупа) активах (финансовых вложениях)

Результаты оценки потенциально существенных финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями Организации:

-Рыночные риски (валютный, процентный, ценовой), связаны с возможными неблагоприятными для Организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, таких как цены и ценовые индексы, процентные ставки, курсы иностранных валют:

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска: «+» – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). «-» – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). «0» – фактор не влияет.
Валютный (связан с изменением курсов иностранных валют)	0	
Процентный	0	
Ценовой	0	
Вывод: влияние рыночного риска на финансовые вложения Организации отсутствуют.		

-Кредитные риски, связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) должником обязательств по финансовым вложениям:

Факторы	Предоставленные займы	Приобретенные права требования	Влияние фактора риска: «+» – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние «-» – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние «0» – фактор риска отсутствует.
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	0	0	
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	0	0	
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	-	
Вывод: Просрочки по ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентами по ФВ положительный. Проведена оценка финансового состояния и платежеспособности контрагентов. Контрагенты имеют удовлетворительное финансовое состояние и платежеспособность. Кредитный риск имеет приемлемый уровень.			

5.7. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (за исключением несущественной суммы дебиторской задолженности, квалифицированной как сомнительная в сумме 19 175 тыс.руб., на которую создан резерв)

Долгосрочной (в том числе переоцененной из краткосрочной) просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023. По сомнительной задолженности Организацией сформирован резерв.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец года	
			Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная	1230	за 2023 г.	158 681	(246)	771 760	(19 175)

дебиторская задолженность - ВСЕГО	1230	за 2022 г.	115 330	(68)	158 681	(246)
В том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12301	за 2023 г.	142 462	(246)	332 623	(19 175)
	12301	за 2022 г.	102 476	(68)	142 462	(246)
Расчёты по налогам и сборам	12302	за 2023 г.	117		44 816	-
	12302	за 2022 г.	-	-	117	-
Расчёты с прочими дебиторами	12303	за 2023 г.	8 622		12 099	
	12303	за 2022 г.	12 854	-	8 622	-
Расчёты с покупателями	12304	за 2023г.	7 480	-	382 222	-
	12304	за 2022г.	-	-	7 480	-

Крупнейшие дебиторы:

Наименование дебитора	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Ансенков Виктор Владимирович ИП СМР	5 141	0
Брусенко Ирина Алексеевна ИП СМР	6 489	0
Варганыч Виктор Анатольевич ИП СМР	5 700	0
Высоцкая Елизавета Алексеевна ИП СМР	15 167	0
ГЕФЕСТ-СТРОЙ ООО СМР	27 164	0
Зубарев Константин Сергеевич ИП ТМЦ	8 083	1 481
ИНДУСТРИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ООО СМР	4 921	0
Климов Олег Александрович ИП СМР	10 533	0
КРАСНОДАРГОРГАЗ АО Техприсоединение	32 000	32 000
КУБАНЬБЕТОН ООО ТМЦ	13 767	0
Курьякин Вячеслав Викторович ИП СМР	11 993	0
ЛИДЕРГРУПП ООО СК СМР	86 341	82 715
Назаров Алексей Евгеньевич ИП СМР	18 820	
Острожный Денис Дмитриевич ИП СМР	7 471	2 870
Погонова Кристина Габриэлевна ИП СМР	11 334	1 471
Самойленко Елена Викторовна ИП СМР	4 003	0
СНАБ ТРЕЙД ООО ТМЦ	5 962	0
Тасиц Александр Александрович ИП СМР	4 281	0
Цыбулько Александр Юрьевич ИП СМР	15 845	0
ВЫСОТНЫЙ ПАРК ООО ДДУ	46 615	0
Осипова Софья Маргариновна ИП ДДУ	92 076	0
ЮГ БИЛДИНГ ООО ДДУ	103 625	0
ЮЖНЫЙ КАПИТАЛ ООО ДДУ	77 274	0

5.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса ООО СЗ «Дарстрой-Запад»

Банк	№ счета	на 31.12. 2023г.	на 31.12.2022г.
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810226020007161	2749	9 404
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810430000030048	10	5
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810726020005508 (залоговый)	1	1
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810901600013326	3	10
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810701600009899	0	19
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810826020010969 (залоговый)	3	0
АО "АЛЬФА-БАНК"	40702810701300029577	3	10
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	40702810706080000854	5	0
Итого:		2 774	9 449

Остатки денежных средств на расчетных счетах № 40702810826020010969 и 40702810726020005508 в ФИЛИАЛЕ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК» имеют ограничения по использованию в соответствии с Договорами залога прав по банковскому счету (залоговому счету) до полного погашения обязательств по кредитам перед Банком (см. п. 5.14 настоящих Пояснений). Иных ограничений по использованию денежных средств нет.

Организация имеет одобренные, но не полученные денежные средства (см. п. 5.12 настоящих Пояснений)

Организация не имеет открытых в её пользу аккредитивов.

Организация не имеет открытых аккредитивов в пользу третьих лиц.

По состоянию на 31.12.2023г. Организации не имеет остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, по которым ранее предоставлялся обеспечение (поручительство).

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Код строки	на 31.12. 2023г.	на 31.12.2022г.
Денежные потоки от текущей деятельности			
Поступления - всего	4111	1 824 269	1 150 486
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 431 700)	(1 125 761)
В том числе:			
Связанные стороны		(27 704)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(59 275)	(12 139)
процентов по долговым обязательствам	4123	(12 300)	(16 914)
налог на прибыль	4124	(244 334)	-
земельный налог	4125	(2 529)	(1 896)
прочие платежи	4129	(5 468)	(2 599)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления - всего	4210		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	612570	4319
В том числе:			
Связанные стороны		604035	
Платежи - всего	4220		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(850416)	(5139)

В том числе: Связанные стороны		(843536)	
Денежные потоки от финансовых операций	4310	1 627 390	1 245 570
получение кредитов и займов	4311	1 627 390	1 245 570
В том числе: Связанные стороны		-	43 149
Платежи – всего	4320	(1 465 205)	(1 302 046)
В связи с погашением(выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 464 776)	(1 301 580)
В том числе: Связанные стороны		(40 537)	(24 449)
Прочие (по обязательствам по аренде)	4329	(429)	(466)

5.9. Прочие оборотные активы

Наименование показателя	на 31.12. 2023г.	на 31.12. 2022г.	на 31.12.2021г.
Программное обеспечение	17	27	37
Полис страхования СМР	0	95	330
Дисконт по векселям	60 371	77 510	30 366
Итого	60 388	77 632	30 733

5.10. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная кредиторская задолженность. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной кредиторской задолженности нет.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	на 31.12.2023г.	на 31.12. 2022г.
Краткосрочная кредиторская задолженность-ВСЕГО	182 174	130 259
В том числе		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	178 191	53 101
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 173	1 520
Расчеты с прочими кредиторами	9	0
Расчеты по налогам и сборам	2 797	50 547
Расчеты с покупателями	4	25 091

Крупнейшие кредиторы:

Наименование кредитора	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
ЛИДЕРГРУПП ООО СК СМР	100 467	2 479
НЭОМЕТРИЯ ООО Услуги	15 854	13 115
НЭОТЕХЗАКАЗ ООО Услуги	8 096	3 249
РЕ-СТРОЙ ООО СМР	8 768	-
РЕНСТРОЙКАР ООО Услуги техники	4 845	-
СК КСМ ООО СМР	5 816	-
УВМ-СТАЛЬ ООО ТМЦ	7 438	-

5.11. Прочие обязательства

Наименование показателя	на 31.12. 2023г.	на 31.12. 2022г.	на 31.12. 2021г.
Расчеты по аренде	1 265	1 541	0

Итого	1 265	1 541	0
-------	-------	-------	---

5.12. Кредиты и займы

В составе долгосрочных займов отражены:

Контрагенты Договоры	Цели кредитования/прислечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на	Сальдо на	Изменение исключены займов и кредитов	Одобрено, по исполнению кредитов/зай мов на 31.12.2023
				31.12.2023	31.12.2022		Основная сумма
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №03X46L от 31.03.2020	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с индустриальным №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин, на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	23.06.2023г.	1 502 386	0	696 372	-696 372	0
				0	52	-52	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 04BPRJ от 22.09.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с индустриальным №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин, на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	23.06.2023г.	734 098	0	140 231	-140 231	0
				0	4	-4	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №. X06MC15L от 02.12.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин, на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	31.03.2025г.	1 528 000	696 879	49 527	647 352	831 121
				22 249	234	22 015	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №04C32L от 02.12.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород.округ п/о Калинин, на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинин»	31.12.2025г.	1 670 000	568 257	3 332	564 925	1 101 743
				21 922	8	21 914	

АО «АЛЬФА БАНК» КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ ОВО911 от 08.12.2023	Цель 1: Предоставление займов связанным с Заемщиком компаниям; Цель 2: Погашение займов и векселей, полученных от связанных с Заемщиком лиц.	31.03.2026г.	125 000	125 000	0	125 000	0
	проценты			415	0	415	
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 08DJ6L от 20.02.2023	Цель 1: Предоставление займов связанным с Заемщиком компаниям; Цель 2: Погашение займов и векселей, полученных от связанных с Заемщиком лиц.	01.08.2025г.	74 000	43 265	0	43 265	0
	проценты			89	0	89	
ИТОГО:				1 478 076	889761	588 316	1 932 864

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам, отраженные в составе долгосрочных обязательств в соответствии с условиями кредитования :

Контрагенты /Договоры	за 2023 г.		за 2022 г.		Изменение по сравнению с займов и кредитов	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №02K46L от 31.03.2020	443	495	(442)	8 097	885	-7 602
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 04BP8L от 22.09.2021	5 025	5 030	5 476	8 641	-451	-3 641
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № №04C15I от 02.12.2021	22 015	0	234	0	21781	0
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №04C32L от 02.12.2021	21 914	0	8	0	21 906	0
АО «АЛЬФА БАНК» КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ ОВО911 от 08.12.2023	1 162	747	0	0	1 162	747
АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №08DJ6L от 20.02.2023	6 117	6 028	0	0	6 117	6 028
ООО «Нова Девелопмент» Договор займа б/н от 13.10.2020г.	0	0	38	38	-38	-38
ИП Фесенко Ю.В. Договор займа О-003 от 07.10.2020	0	0	0	96	0	-96
ООО «Смарт Девелопмент» Договор займа 9/СД от 29.07.2022	0	0	38	38	-38	-38
ООО «Смарт Девелопмент» Договор займа 11/СД от 12.10.2022	0	0	4	4	-4	-4
ИТОГО	56 676	12 300	5 356	16 914	51320	-4 614

Так же в составе долгосрочных заемных средств отражены выданные простые беспроцентные вексели:

Векселедержатель	Вексель	Срок погашения	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ИП Козлова Л.Г.	№ с КО1по КО28 от 20.10.2020г.	30.09.2025г.	0	0	90 187
	№ с МН1по МН31 от 20.10.2020г.	30.09.2025г.	141 251	196 719	196 719
	№ ДЗ-02 от 30.11.2021г.	30.09.2025г.	80 977	80 977	80 977

ИП Митрофанов В.Г.	№ ДЗ-01 от 25.06.2021г.	30.09.2025г.	51 470	51 470	51 470
	№ ДЗ-05 от 31.10.2022г.	30.09.2025	43 852	43 852	-
	№ ДЗ-04 от 01.07.2022г.	30.09.2025	18 152	18 152	-
	№ ДЗ-05 от 01.07.2022г.	30.09.2025г.	22 997	22 997	-
	№ ДЗ-06 от 19.12.2022г.	30.09.2025г.	72 017	72 017	-
ИП Тхакушинова Л.Р.	№ с ТХ1 по ТХ24 от 20.10.2020г.	30.09.2025г.	162 000	318 321	399 672
ИП Калтунова Т.М.	№ КО1, с КО6 по КО11, с КО13 по КО28 от 20.10.2020г.	30.09.2025г.	259 732	388 732	399 740
ООО «Нови Девелопментс»	№ ЦД-01 от 25.06.2021г.	30.09.2025г.	0	0	21 837
ООО «СМАРТ Девелопментс»	№ ДЗ-01 от 04.07.2022г.	30.09.2025г.	0	18 670	-
	№ ДЗ-01 от 01.07.2022г.	30.09.2025г.	0	21 837	-
Итого			852 448	1 233 744	1 240 611

Организация не имеет иных одобренных, но не полученных денежных средств (кредитов, займов, овердрафтов, кредитных линий и т.д.).

Все обязательства по займам и кредитам и векселям, в том числе по уплате процентов, являются текущими. Встречных неисполненных требований к контрагентам, связанных с выпуском векселей, Организация не имеет.

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией исключительно по целевому назначению. Проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодатцу) включены в стоимость строящегося объекта – в сумме 49 397 тыс.руб. и в состав прочих расходов 7 279 тыс.руб.

Доходы Организации от размещения полученных кредитов в фианложения (предоставленные займы связанным сторонам) за отчетный период составили 12140 тыс. руб.

Организация не имеет иных доходов от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных фиансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

5.13. Оценочные обязательства

Материальное обязательство	Оценочный срок исполнения обязательства	Историческая стоимость в отчетном периоде исполнения обязательства	Остаток на 31.12.2022	Принцип	Получено	Сумма как обязательная сумма	Увеличена в связи с ростом рыночной стоимости	Остаток на 31.12.2023	Оценочная сумма историч. требований/требований с учетом поправок в балансовую стоимость, которые в рамках закона подлежат признанию обязательства, признанное на уровне предприятия
Оценочные обязательства – всего, в том числе:									
Оценочные обязательства предстоящих расходов работников	не более 12 месяцев с отчетной даты	-	957	5 050	(4 637)	-	-	1 370	-

Резерв СМР ЗСК Отражение (1 этап -Литер 2/3,2/3)	не более 12 месяцев с отчетной даты	-	305 552	-	(78 094)	-	-	227 458	-
Резерв на гарантийный ремонт	не более 12 месяцев с отчетной даты	-	-	732	(366)	-	-	366	-
Итого		-	306 509	5 782	(83 097)	-	-	229 194	-

Иных фактов хозяйственной деятельности, приводящих к возникновению и отражению оценочных обязательств, Организация не имеет.

5.14. Выданные и полученные обеспечения обязательств

В соответствии ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ведет расчёты по ДЦУ с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном Банке. Согласно Письма Минфина № 03-11-06/2/86786 от 11 ноября 2019 г. в Организации все средства дольщиков, поступившие на счета эскроу учитываются на счёте 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В 2022 году на эскроу счета поступили денежные средства в размере 326 037 тыс. руб. На 31.12.2022 г. остаток по эскроу счетам составляет 1 428 950 тыс.руб.

В 2023 году на эскроу счета поступили денежные средства в размере 865 110 тыс. руб. На 31.12.2023 г. остаток по эскроу счетам составляет 798 692 тыс.руб.

Обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель/ Поручитель, /Гарант	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
		на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022г.
ИП Тхакутшинов Л.Р.	Простые векселя №ТХ1-ТХ24 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02K46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	318 321
ИП Митрофанов В.Г.	Простые векселя № МИ1-МИ31 от 20.10.2020 переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02K46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	486 184
ИП Колтунова Т.М.	Простые векселя № КО1-КЛ27от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02K46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	388 732
Юшанов Б. Г.	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02K46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	1 502 386
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04C15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 528 000	1 528 000
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04C32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	1 670 000	1 670 000
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0BP8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г.	0	734 098
	Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по Кредитному соглашению 01B091L от 08.12.2023г. сроком действия до 31.03.2026г.	125 000	0

Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №08P81, от 22.09.2021г, сроком действия до 30.09.2024г.	0	734 098
Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по Кредитному соглашению 08O911, от 08.12.2023г, сроком действия до 31.03.2026г.	125 000	0
Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по Кредитному соглашению №08DJ61, от 20.02.2023 сроком действия до 01.08.2025г.	74 000	0
Договор о залоге №04С12Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г, с дополнительными соглашениями от 17.10.2022	10	10
Договор о залоге №08DJ6Z002 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 20.02.2023г.	10	0
Договор о залоге №08O91Z000 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 06.12.2023г.	10	0
Договор о залоге №04BP8Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г, с дополнительными соглашениями от 27.06.2022	0	10
Договор о залоге №04С15Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г, с дополнительными соглашениями от 27.06.2022	10	10

Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательства	Договор обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения	Факт передачи имущества/Ограничения и использование залогового имущества/возможность использования залогового имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2023г.		На 31.12.2022г.	
					Залоговая стоимость	Наличием стоимость	Залоговая стоимость	Наличием стоимость
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №02K45L, об открытии возобновляемой кредитной линии от 31.03.2020. Срок действия с 31.03.2020г. по 30.09.2024г.	Договор ипотеки № 02K46Z001 от 20.10.2020	Залог земельного участка 23:43:0118001:6312 по адресу г. Краснодар, Привольный внутригородской округ окладные почтовой связи Калинин	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога	0	0	52 500	301 500
			Имущественные права на строящийся объект: квартиры, помещения, нежилые помещения, гаражи.	0	0	1 183 256	0	
		Договор об ипотеки 02K46Z002 от 20.10.2020	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Привольный внутригородской округ окладные почтовой связи Калинин	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вносить изменений в Договор, регистрировать Договор залога	0	0	52 500	510 051
		Договор №02K46Z004 залога яван по банковскому счету (взаимному счету) от 20.10.2020г.	Стоимость залогового при определяется как размер денежных средств, которые находятся на Залоговом счете 4070281072600005908 Ф(Л/И/А,Л) "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	0	0	1	1	
АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №04BP81, об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.09.2021г.	Договор об ипотеки №04BP8Z002 от 22.09.2021г.	Залог земельного участка 23:43:0118001:6310 по адресу г. Краснодар, Привольный внутригородской округ окладные почтовой связи Калинин	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вносить изменений в Договор, регистрировать Договор залога	0	0	52 500	510 051

		<p>Договор об ипотеке №0410P82001 от 22.09.2021г.</p>	<p>Залог земельного участка 23-43/01/18001-6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинин</p>	<p>Запрет уступки ответственности третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя, не вводить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога</p>	0	0	52 500	391 306
	<p>Договор №0410P032003 залога прав на банковский счет (залоговому счету) от 22.09.2021г.</p>	<p>Предметом залога являются принадлежавшие Залогодателя права и обязанности всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течение срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"</p>	-	0	0	1	1	
<p>АО «АЛЬФА-БАНК»</p>	<p>Кредитное соглашение №04С152001, об открытии поручительской кредитной линии от 02.12.2021г. Срок: действует с 02.12.2021г. по 31.03.2025г.</p>	<p>Договор об ипотеке №04С152001 от 02.12.2021г.</p>	<p>Залог земельного участка 23-43/01/18001-6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинин</p>	<p>Запрет уступки ответственности третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога.</p>	52 500	391 306	52 500	391 306
		<p>Договор об ипотеке №04С152002 от 02.12.2021г.</p>	<p>Залог земельного участка 23-43/01/18001-6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинин</p>	<p>Запрет уступки ответственности третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога.</p>	52 500	310 053	52 500	310 053
		<p>Договор №04С152003 залога прав на банковский счет (залоговому счету) от 02.12.2021г.</p>	<p>Предметом залога являются принадлежавшие Залогодателя права и обязанности всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течение срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"</p>	-	1	1	1	1
<p>АО «АЛЬФА-БАНК»</p>	<p>Кредитное соглашение №04С131, об открытии поручительской кредитной линии от 02.12.2021г. Срок: действует с 02.12.2021г. по 31.03.2025г.</p>	<p>Договор об ипотеке №04С322001 от 02.12.2021г.</p>	<p>Залог земельного участка 23-43/01/18001-6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинин</p>	<p>Запрет уступки ответственности третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога</p>	52 500	391 306	52 500	391 306
		<p>Договор об ипотеке №04С322002 от 02.12.2021г.</p>	<p>Залог земельного участка 23-43/01/18001-6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинин</p>	<p>Запрет уступки ответственности третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога</p>	52 500	310 053	52 500	310 053
		<p>Договор №04С322004 залога прав на банковский счет (залоговому счету) от 02.12.2021г.</p>	<p>Предметом залога являются принадлежавшие Залогодателя права и обязанности всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течение срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"</p>	-	1	1	1	1

АО «АЛЬФА-БАНК»	Кредитное соглашение №08D162001 от 20.02.2023г. Срок действия с 20.02.2023г. по 01.08.2025г.	Договор об ипотечное №08D162001 от 20.02.2023г.	Жилые помещения (квартиры), находящиеся в собственности Организации, расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Конгрессная, 41 (26 объектов)	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом расторгаться Предметом залога	36 154	80 454	0	0
		Договор об ипотечное №08D162001 от 06.12.2023г.	Жилые помещения (квартиры), находящиеся в собственности Организации, расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Конгрессная, 41 (20 объектов)	Запрет уступки имущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом расторгаться Предметом залога	107 860	76 440	0	0
АО «АЛЬФА-БАНК»	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 08D0911 от 06.12.2023г. Срок действия с 06.12.2023г. по 31.03.2025г.	Договор №08D0912003 залога при по банковскому счету (залоговому счету) от 06.12.2023г.	Предметом залога является принадлежавшие Залогодателя права и требования к ней денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течение срока действия настоящего Договора на банковском счете Залогодателя 40702810426020610949 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	-	3	3	0	0

Балансовая стоимость активов Организации, переданных в качестве обеспечения обязательств, не превышает указанных обязательств.

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» на 31.12.2023 г. не имеет.

По оценке Организации риски неисполнения обязательств, в том числе штрафов, пеней, неустоек, перед кредитующим Банком и иными кредиторами не являются существенными.

6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.1. Выручка

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Выручка по договорам долевого участия	2 158 945	1 049 320
ИТОГО	2 158 945	1 049 320

6.2. Себестоимость

Наименование показателя	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	(1 385 490)	(975 631)
ИТОГО	(1 385 490)	(975 631)

6.3. Коммерческие расходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Реклама	(100)	(18 680)
Риелторские услуги	(13 343)	(2 156)
ИТОГО	(13 443)	(20 836)

6.4. Управленческие расходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Бухгалтерское и правовое сопровождение	(3 796)	(854)
Прочие расходы	(4 680)	(841)
Оплата труда	(285)	(33)
Имущественные налоги	(5 103)	
Почтово-канцелярские расходы	(1 228)	
Содержание и управление АУП	(10 324)	
ИТОГО	(25 416)	(1 728)

6.5. Проценты к получению

Наименование показателя	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Проценты к получению	12 140	1

6.6. Проценты к уплате

Наименование показателя	за январь-декабрь 2023	за январь-декабрь 2022
Проценты к уплате	(7 279)	-

6.7. Прочие доходы

Показатели	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Реализация имущества	4 268	82 929
Доплата за превышение квадратуры	46 164	15 738
Корректировка стоимости ДДУ	20 077	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	202	11
ИТОГО	70 711	98 678

6.8. Прочие расходы

Показатели	За январь-декабрь 2023 г.	За январь-декабрь 2022 г.
Себестоимость имущества	(1 906)	(47 160)
Прочие инвентаризационные расходы	(916)	(154)
Отчисления в оценочные резервы	(19 908)	(240)
ИТОГО	(22 730)	(47 554)

6.9. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

За 2023 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила в сумме 787 438 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил (151 576) тыс. руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

Сформированы отложенные налоговые активы в сумме (6 839) тыс. руб., в том числе:
- начислено 8 870 тыс. руб.;

- погашено (15 709) тыс. руб.

Сформированы отложенные налоговые обязательства в сумме 4 416 тыс. руб., том числе:

- начислено 11 940 тыс. руб.;

- погашено 7 524 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил (11 255) тыс. руб., что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2023 год составил (162 831) тыс. руб., что соответствует строке 2410 Отчета о финансовых результатах.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;
(11 255)	0	0

По результатам деятельности за 2023 год Организацией получена прибыль в размере 624 063 тыс. руб.

7. Экономическая среда, в которой Организация осуществляет свою деятельность.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжил оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Несмотря на то, что санкционное давление на Россию в 2023 году перешло любые разумные границы, к началу 2024 года стали очевидны такие последствия санкций как:

- рост сотрудничества и торговли России с дружественными странами, переход расчетов на национальные валюты. Так, таможенные органы РФ фиксируют рекордный товарооборот с Индией, Ираном, Турцией, и, конечно, Китаем.

- динамичное развитие внутрироссийского рынка, особенно строительства, обрабатывающих производств, сельского хозяйства, на фоне высокого потребительского спроса и рекордно низкого уровня безработицы. По данным Росстата на дату подписания настоящей отчетности, ВВП России в 2023 году, по первой оценке, вырос на 3,6%, что практически совпало с оценками Минэкономразвития. При этом в прогнозах на 2023 год Правительство РФ изначально видело свою задачу в том, чтобы хотя бы предотвратить обвал.

- по предварительной оценке, объем доходов федерального бюджета в 2023 году составил 29,1 триллиона рублей, что на 4,7% выше объема поступления доходов за 2022 год. Также по предварительной оценке, объем расходов федерального бюджета за 2023 год составил 32,4 триллиона рублей, против плана в 29 триллионов рублей, превысив показатели предыдущего года на 4,0%. Выше ожиданий оказались как нефтегазовые так и не нефтегазовые доходы бюджета, благодаря чему МФРФ удалось сохранить стабильность государственных финансов. Дефицит бюджета по итогам года ожидается менее 1,5% ВВП вместо прогнозируемых 2% ВВП.

Таким образом экономическая ситуация в России под воздействием сложных геополитических факторов и санкционных ограничений складывается лучше, чем изначально предполагалось, и российская экономика в 2023 году росла темпами выше мировой, опередив страны «большой семерки».

Объем жилищного строительства в России по итогам 2023 года достиг 110,4 млн. кв.м. жилья, что на 7,5% или на 7,7 млн кв. метров больше, чем в 2022 году и является рекордным значением за все время наблюдений. Такие данные приводятся в материалах Росстата, опубликованных в конце января 2024 года. По данным Министерства строительства и ЖКХ России, площадь запущенных в 2023 году проектов долевого строительства выросла более чем на 20% и составила 49,4 млн кв. м жилья. В топ 10 регионов по объему ввода жилья вошли Московская область, Краснодарский край, Москва, Ленинградская область, Санкт Петербург, республики Татарстан и Башкортостан, а также Свердловская, Новосибирская и Ростовская области.

Несмотря на меняющиеся условия рынка и существенную трансформацию условий по ипотечным программам, рынок на Юге России показал положительную динамику. Строительный комплекс, в

котором осуществляет свою деятельность Организация, - один из локомотивов экономики Краснодарского края. С января по ноябрь в регионе ввели в эксплуатацию 6,08 млн кв. метров жилья, это 6,5 % в целом по России и половина - в Южном федеральном округе.

Прогнозы застройщиков Краснодарского края на 2024 год оптимистичны. Ситуация на рынке первичной недвижимости Краснодарского края в 2024 году будет во многом зависеть от макроэкономической обстановки, роста себестоимости строительства, уровня процентных ставок по ипотеке и т. д. При этом по мнению экспертов группы компаний «НЕОМЕТРИЯ», на сегодняшний день и в перспективе на 2024 год рынок первичной недвижимости Краснодара и края находится в балансе спроса и предложения. Спрос на первичном рынке недвижимости останется высоким, а цены стабильными, поэтому значительных корректировок цен не ожидается.

Собственники и руководство Организации внимательно следят за продолжающимися после отчетной даты финансовыми последствиями, вызванными сложившейся геополитической обстановкой, недружественными действиями США, других государств и международных организаций и виде международных санкций в отношении Российской Федерации и принимают меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Однако будущие последствия сложившейся политической и экономической ситуации сложно прогнозировать, соответственно в настоящее время нет возможности точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение Организации и её бухгалтерскую отчетность, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом собственники и руководство Организации отмечают следующее:

- Организация не является участником рынка ценных бумаг;
- Организация не участвует во внешнеэкономической деятельности, собственники, руководство, все Поставщики, Покупатели и иные Контрагенты Организации – резиденты Российской Федерации;
- Организация не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Организация не имеет активов за пределами Российской Федерации.

Собственники и руководство Организации считают, что меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях являются надлежащими.

8. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2024 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

9. Прочая информация.

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
Евро	99,1919	75,6553	84,0695

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Государственная помощь

Организация не имеет и не пользуется Государственной помощью.

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

На отчетную дату и дату составления настоящей годовой бухгалтерской отчетности Организация не имеет судебных разбирательств (разбирательства, способных уменьшить экономические выгоды ООО СЗ «Дарстрой-Запад» в будущем)

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Информация о расходах на энергетические ресурсы

Организация не имеет существенных энергозатрат.

Риски хозяйственной деятельности

Подготовка в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Пояснений.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Пояснений.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Пояснений.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованном сроках привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификация инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Обществом поддерживается сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей, а также события, описанные в разделе 7 настоящих Пояснений. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация, в основном

ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получения большей прибыли.

Экономические и финансовые риски.

Изменение экономической и финансовой ситуации в России, связанное с событиями, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений, несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества. Действия собственников и руководства Организации в отношении указанных рисков описаны в разделе 7 настоящих Пояснений.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующий порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость

законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Иные риски, связанные с СВО и факторами, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений.

Управление указанными основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений федерального законодательства, а также законодательства Краснодарского края и регионов ведения бизнеса Организации.

Риски, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

Для профилактики коронавирусной инфекции и снижения риска потери деловой активности, Организацией и всеми её сотрудниками предпринимаются установленные адекватные меры предосторожности, в том числе мероприятия вакцинации.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электричества, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями, в том числе описанными в разделе 7 настоящих Пояснений. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электричества в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и шифрованием данных.

10. Непрерывность деятельности

ООО СЗ «Дарстрой-Запад» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и судебных разбирательств.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал	10	10	10
Перераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	715 849	93 986	(62)
Чистые активы	715 859	91 796	(2 190)

В 2020 году ООО СЗ «Дарстрой-Запад» запущено строительство объекта «Жилой комплекс по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделение почтовой связи», заключен

договор на проектное финансирование в АО «АЛЬФА-БАНК. На счета эскроу поступают средства участников строительства по заключенным договорам ДДУ.

В 2022 году ООО СЗ «Дарстрой-Запад» завершил первый этап строительства: «Жилой Комплекс «Отражение» по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41 1–й этап строительства», получена прибыль, которая покрыва накопленные ранее убытки. Соответственно стоимость чистых активов Организации на конец отчетного 2022 года больше уставного капитала.

В 2023 году ООО СЗ «Дарстрой-Запад» завершил второй этап строительства: «Жилой Комплекс «Отражение» по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41 11 –й этап строительства», получена прибыль, которая покрыва накопленные ранее убытки. Стоимость чистых активов Организации на конец отчетного 2023 года больше её уставного капитала.

В настоящее время Организация продолжает строительство вышеуказанного Жилого комплекса. Запланированный срок сдачи следующего этапа – 3 квартал 2025г.

Собственник и руководство планируют дальнейшее развитие Организации, получение положительного финансового результата по окончании строительства и сдаче объектов строительства в эксплуатацию.

У собственника и руководства ООО СЗ «Дарстрой-Запад» отсутствуют какие-либо намерения сократить масштабы основного бизнеса или прекратить деятельность, а годовая бухгалтерская отчетность за 2023 год подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности Организации.

Собственником и руководством ООО СЗ «Дарстрой-Запад» дана оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2023 года, в том числе с учетом влияния последствий распространения коронавирусной инфекции COVID-19 , факторов , событий и рисков, описанных в разделах 7 - 9 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства и риски, описанные в разделах 7 - 8 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимается все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

**Генеральный директор
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»**

Руководитель отдела застройщика
и технического заказчика ООО «НЕОТИ»
(по договору оказания услуг по бухгалтерскому
сопровождению №БУ-1 от 01.02.2023г.)

07 марта 2024 г.



Осинова Л.О.

Сулис П.В.