

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

| | | | | | |
|--|--|--------------------------|---------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| | | | 31 | 12 | 2022 |
| 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, Краснодар г, Комсомольская ул, д. № 15, оф. 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 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 5.2. | Нематериальные активы | 1110 | 111 | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5.3. | Основные средства | 1150 | 11 515 | 11 407 | 1 336 503 |
| | в том числе: | | | | |
| | Затраты по строительству | 11501 | - | - | 1 329 273 |
| | в т.ч Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41,43 | 11502 | - | - | 227 714 |
| | Земельный участок | 11503 | - | - | 1 101 559 |
| | Основные средства | 11504 | 9 976 | 11 407 | 7 230 |
| | ППА офисного помещения | 11505 | 1 539 | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 61 758 | 130 | 53 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 73 384 | 11 537 | 1 336 556 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 5.4. | Запасы | 1210 | 2 247 039 | 1 907 563 | 16 546 |
| | в том числе: | | | | |
| | Материалы | 12101 | 31 117 | 54 562 | - |

| | | | | | |
|------|---|-------|-----------|-----------|-----------|
| | в т.ч Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул.Конгрессная, 41.43 | 12102 | 1 874 500 | 1 853 011 | - |
| | Готовая продукция (квартиры) | 12102 | 341 422 | - | - |
| 5.5. | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 105 155 | 87 226 | 12 802 |
| 5.7. | Дебиторская задолженность | 1230 | 158 435 | 115 262 | 44 953 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 142 216 | 102 408 | 23 114 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 12302 | 117 | - | 2 |
| | Расчеты с прочими дебиторами | 12303 | 8 622 | 12 854 | 21 837 |
| | Расчеты с покупателями | 12304 | 7 480 | - | - |
| 5.6. | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 5 139 | - | - |
| 5.8. | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 9 449 | 60 085 | 82 |
| 5.9. | Прочие оборотные активы | 1260 | 77 832 | 30 733 | 358 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 602 849 | 2 180 869 | 74 719 |
| | БАЛАНС | 1600 | 2 676 233 | 2 192 406 | 1 411 275 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 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 | 91 788 | (2 200) | (2 138) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 91 788 | (2 190) | (2 128) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.11 | Заемные средства | 1410 | 2 123 534 | 2 140 408 | 1 336 564 |
| | в том числе: | | | | |
| | Кредит в АО АЛЬФА БАНК | 14101 | 889 461 | 887 940 | - |
| | Проценты по кредиту | 14102 | 299 | 11 761 | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 22 594 | 129 | 52 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 1 541 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 2 147 669 | 2 140 537 | 1 336 616 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | 740 |
| 5.10 | Кредиторская задолженность | 1520 | 130 259 | 53 885 | 75 978 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 53 101 | 53 335 | 75 224 |
| | Расчеты по налогам и сборам | 15202 | 50 547 | 413 | 754 |
| | Расчеты с персоналом по оплате труда | 15203 | 1 520 | 127 | - |
| | Расчеты с прочими кредиторами | 15204 | - | 10 | - |
| | Расчеты с покупателями | 15205 | 25 091 | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 5.12 | Оценочные обязательства | 1540 | 306 509 | 174 | 69 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 436 788 | 54 059 | 76 787 |
| | БАЛАНС | 1700 | 2 676 233 | 2 192 406 | 1 411 275 |




Руководитель Осипова Лидия Ониковна
 (расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|----------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад" | по ОКПО | 31 | 12 | 2022 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 34718878 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 6.1. | Выручка | 2110 | 1 049 320 | - |
| 6.2. | Себестоимость продаж | 2120 | (975 631) | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 73 689 | - |
| 6.3. | Коммерческие расходы | 2210 | (20 836) | - |
| 6.4. | Управленческие расходы | 2220 | (1 728) | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 51 125 | - |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 6.5. | Проценты к получению | 2320 | 1 | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | - | - |
| 6.6. | Прочие доходы | 2340 | 98 678 | - |
| 6.7. | Прочие расходы | 2350 | (47 554) | (62) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 102 250 | (62) |
| 6.8. | Налог на прибыль | 2410 | (8 264) | - |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (47 427) | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 39 163 | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 93 986 | (62) |

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 34718878 | | |
| 2308261295 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад" Форма по ОКУД 0710004
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 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 Общество с ограниченной ответственностью по ОКФС / ОКФС 16
 Ответственностью / Частная собственность по ОКЕИ 384
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3100 | 10 | | | | (2 138) | (2 126) |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3210 | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | | |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | | X | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | | X | | |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | | | | X | X | |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | | | | X | | |
| реорганизация юридического лица | 3216 | | | | | | |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | | | | | (62) | (62) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (62) | (62) |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | | X | | |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | | X | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | | | | X | | |
| уменьшение количества акций | 3225 | | | | X | | |
| реорганизация юридического лица | 3226 | | | | | | |
| Дивиденды | 3227 | X | X | X | X | | |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3200 | 10 | - | - | - | (2 200) | (2 190) |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3310 | - | - | - | - | 93 986 | 93 986 |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 93 986 | 93 986 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: в том числе: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3300 | 10 | - | - | - | 91 786 | 91 796 |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2021 г. | |
|---|------|-------------------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2021 г. |
| 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 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 91 796 | (2 190) | (2 128) |



Руководитель Осипова Лидия Ониковна
(подпись)

14 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710005 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2022 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Дарстрой-Запад" | ИНН | 34718878 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 2308261295 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКПФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 1 165 969 | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 1 150 486 | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 15 483 | - |
| Платежи - всего | 4120 | (1 159 309) | (710 564) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (1 125 761) | (699 821) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (12 139) | (3 021) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (16 914) | (5 890) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| Земельный налог | 4125 | (1 896) | (1 592) |
| прочие платежи | 4129 | (2 599) | (240) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | 6 660 | (710 564) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 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 | 4 319 | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (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 | (5 139) | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (820) | - |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 245 570 | 1 101 112 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 245 570 | 1 101 112 |
| 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 | (1 302 046) | (330 525) |
| 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 | (1 301 580) | (330 525) |
| прочие платежи | 4329 | (466) | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (56 476) | 770 587 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (50 636) | 60 023 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 60 085 | 62 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 9 449 | 60 085 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель:

Осирова Лидия Ониковна

подпись

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.



**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
ООО СЗ «Дарстрой-Запад»
за 2022 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Дарстрой-Запад» (далее – «Организация», «Общество») за 2022 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 Овиковна. Приказ № 6 от 20.01.2021 | |
| Состав контрольных органов | Уставом не предусмотрено | |
| Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета | До 01.02.2022г. | После 01.02.2022г. |
| | Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «Неометрия» на основании договора оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению БУ-ДЗ от 01.05.2021г. | Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» 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 | До 20.04.2022г. | После 20.04.2022г. |
|---|---|---|
| | | ООО «Нова Девелопмент» –100 % Доля под обременением |
| Бенефициарный владелец | Юнанов Борис Геннадьевич | |
| Среднегодовая численность работающих за отчетный период | 26 чел. | |
| Дочерние и зависимые общества | нет | |
| 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. Котовского 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.

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 31.12.2022 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2022г. 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 2022 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 2022 г. нет факторов неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Организации.

В течение 2022 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2022 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2022 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

3. Основные положения учетной политики

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.

В учетную политику Организации на 2022 год внесены существенные изменения в части правил учета основных средств, капитальных вложений и аренды, связанные с началом применения с 01.01.2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В соответствии с п. 49. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организацией принято решение не пересчитывать ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2022 г. и выбран способ перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» способом единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало 2022 года.

При переходе на ФСБУ 6/2020 протестированы все имеющиеся в Организации активы на предмет их соответствия классификации ОС, предусмотренной ФСБУ 6/2020 и измененной с 01.01.2022 г. учетной политикой Организации, а также элементы амортизации основных средств (сроки полезного использования, способ амортизации, ликвидационная стоимость). Балансовой стоимостью признанных основных средств признана их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации, произведенной в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Оценка последствий изменений учетной политики, связанных с началом применения ФСБУ 6/2020:

- организацией проведена единовременная корректировка по списанию малоценных ОС;
- изменения балансовой стоимости признанных в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 основных средств отсутствуют.

- отсутствуют активы, которые в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 подлежат учету в составе основных средств, но согласно ранее применявшейся учетной политики не учитывались Организацией в составе основных средств;

- отсутствуют признанные в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 основные средства с пересмотренными элементами амортизации.

Указанные изменения являются незначительными и существенно не повлияли на показатели отчетности Организации.

- В соответствии с п. 26. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организацией принято решение применять указанный стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

При переходе на ФСБУ 26/2020 корректировки не производились вследствие отсутствия объектов учета, подлежащих корректировке при переходе на ФСБУ 26/2020.

- В соответствии с п. 50-51 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организацией принято решение не применять ретроспективный пересчет при переходе на указанный стандарт, а также не применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 г.

Оценка последствий изменений учетной политики, связанных с началом применения ФСБУ 25/2018: отражена в разделе 5.3 настоящих пояснений

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2022 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 типовой версии 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 производится Организацией в соответствии 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, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

– 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; неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей 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 применяется 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 |

– 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 капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

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

– Организация 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 арендованного имущества 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 в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

- Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2019, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

- Право пользования активом (ППА) 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 (включающую коммунальные платежи)
- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств 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 организациями 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, влиявших 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) неденежными 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.

– В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) Организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации о запасах в бухгалтерском учете, а также надлежащий контроль их наличия и движения. Основание – п. 6 ФСБУ 5/2019.

– Активы, используемые для управленческих нужд организации учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи и офисную бумагу. Основание – п. 2 ФСБУ 5/2019

– 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 коммунальные 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) п. 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, в 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 т.п.).

- 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.

- 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 течении 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 $B/A * 100$

- 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 2023 год существенные изменения не вносились.

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

| № | Связанные стороны | Характер взаимоотношений |
|---|------------------------|---|
| 1 | ООО «Нова Девелопмент» | до 28.04.2022 ООО «НОВА Девелопмент» имел 100% долю в Уставном капитале ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» |

| | | |
|----|-----------------------------|--|
| | | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является Директором ООО «Нова Девелопмент» и имеет 1% долю в УК |
| 2 | ООО «Смарт Девелопмент» | С 28.04.2022 ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в Уставном капитале ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» |
| 3 | Юнанов Борис Геннадьевич | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. являлась Директором ООО «Смарт Девелопмент» до 03.02.2023 г. Бенефициарный владелец |
| 4 | ИП Юнанов Борис Геннадьевич | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Борис Геннадьевич имеет ИП |
| 5 | ООО «ЭЛИАС ГРУПП» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «ЭЛИАС ГРУПП». |
| 6 | Осипова Лидия Ониковна | Директор Общества |
| 7 | ООО «СЗ ТАЛИТИ» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имел 51 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Талити» до 06.12.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 51 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Талити» до 05.05.2022 г. |
| 8 | 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» |
| 9 | ООО «СЗ АТЛАССТРОЙ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО «СЗ АТЛАССТРОЙ» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «СЗ Атласстрой» |
| 10 | ООО «ФРЕГАТ – 2014» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является директором ООО «ФРЕГАТ – 2014» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «Фрегат-2014» |
| 11 | ООО «СЗ СИТИГРАД» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО «СЗ СИТИГРАД» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «СЗ СИТИГРАД» |
| 12 | ООО «Прайм Сити» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имел до 20.10.22 г. 100% долю в уставном капитале ООО «Прайм Сити» |
| 13 | ООО «РЕСТОДВОР» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имел до 18.11.22 г. 100% долю в уставном капитале ООО «РЕСТОДВОР» |
| 14 | ООО «СЗ Строитель Юга» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является Директором ООО «СЗ Строитель Юга» Участник ООО «СЗ Строитель Юга» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой-Запад» Бывший Участник ООО «СЗ Строитель Юга» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой-Запад» до 23.05.2022 г. |
| 15 | 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» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо» до 21.03.2022 г. |
| 16 | ООО «СЗ ЮЭС» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ЮЭС» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. являлась Директором ООО «СЗ ЮЭС» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ЮЭС» до 21.03.2022 г. |
| 17 | ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является Генеральным директором ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» до 09.06.2022 г. |

| | | |
|----|---------------------------|---|
| | | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имел 100% долю в Уставном капитале ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» до 29.03.2022 г. |
| 18 | ООО «АНДРОМЕДА» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является директором ООО «АНДРОМЕДА» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 25 % долю в Уставном капитале ООО «АНДРОМЕДА» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 25 % долю в Уставном капитале ООО «Андромеда» до 21.03.2022 г. |
| 19 | ООО «Фирма Монолит» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 80 % долю в Уставном капитале ООО «Фирма Монолит» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. являлась директором ООО «Фирма Монолит» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 80 % долю в Уставном капитале ООО «Фирма Монолит» до 12.04.2022 г. |
| 20 | 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» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «БЕЛЫЕ РОСЫ» до 29.04.2022 г. |
| 21 | ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. являлась директором ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ» до 21.03.2022 г. |
| 22 | ООО «СЗ Азбука Жилья» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является Директором ООО «СЗ Азбука Жилья» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья» до 23.05.2022 г. |
| 23 | ООО «СЗ Юфомегалит» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. являлась Директором ООО «СЗ Юфомегалит» до 05.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Юфомегалит» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Юфомегалит» до 24.05.2022 г. |
| 24 | ООО «СЗ «ЮФОИНВЕСТ» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ «ЮФОИНВЕСТ» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. являлась директором ООО «СЗ «ЮФОИНВЕСТ» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗЮФОИНВЕСТ» до 21.03.2022 г. |
| 25 | 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» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ «Стройинструмент» до 21.03.2022 г. |
| 26 | ООО «СЗ Зеленый квартал» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Зеленый квартал» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Зеленый квартал» до 21.03.2022 г. |
| 27 | 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» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 50 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ «Югстрой Регион» до 19.03.2022 г. |
| 28 | ООО СЗ «Рафстрой» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. 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» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 50 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой» до 29.03.2022 г. |
| 29 | ООО «СЗ Юфостройкомплекс» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Юфостройкомплекс» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. являлась директором ООО «СЗ Юфостройкомплекс» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Юфостройкомплекс» до 21.03.2022 г. |
| 30 | 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 Уставном капитале ООО «СЗ Интегралгрупп» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Интегралгрупп» до 21.03.2022 г. |
| 31 | ООО «СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. являлась директором ООО «СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ДОМСТРОЙ ЮФО» до 21.03.2022 г. |
| 32 | ООО СЗ «Югстройтриумф» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 51 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Югстройтриумф» Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б.Г. имеет 49% доли в Уставном капитале ООО «СЗ Югстройтриумф» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является Генеральным директором ООО СЗ «Югстройтриумф» Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Югстройтриумф» до 23.05.2022 г. |
| 33 | ООО «СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» | Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. являлась Директором ООО «СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» до 14.03.2022 г. Участник ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Нова Девелопмент» имел 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ ЮГСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» до 22.03.2022 г. |
| 34 | ООО «Неоинвест» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. имеет долю 100 % в уставном капитале ООО «Неоинвест» |
| 35 | ООО «ТЕХНОСТРОЙ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. имеет долю 100 % в уставном капитале ООО «ТЕХНОСТРОЙ» |
| 36 | ООО «СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА» ООО «АНДРОМЕДА» имеет долю 100 % в уставном капитале ООО «СЗ ЗЕЛЕНАЯ ГОРКА». Директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л. О. является директором ООО «АНДРОМЕДА» |
| 37 | ООО «Ай-Ти Эксперт» | ООО «Неоактив» имеет 100% доли в уставном капитале ООО «Ай-Ти Эксперт». ООО «Элиас Групп» имеет 99% доли в уставном капитале ООО «Неоактив» Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «ЭЛИАС ГРУПП». Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. является директором ООО «Ай-Ти Эксперт» |
| 38 | ООО «ЮГ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. имеет долю 100 % в уставном капитале ООО «ЮГ» и является директором |
| 39 | ООО «Неометрия» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «Неометрия» |
| 40 | ООО «ЮМБ» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 49 % долю в Уставном капитале ООО «ЮМБ» |
| 41 | ООО «МАГАЗИН ВНИМАНИЯ» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 49 % долю в Уставном капитале ООО «МАГАЗИН ВНИМАНИЯ» |
| 42 | ООО «СТАРЫЙ ГОРОД» | Бенефициарный владелец ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Юнанов Б. Г. имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО «СТАРЫЙ ГОРОД» |

| | | |
|----|-----------------------------|---|
| 43 | ООО «СЗ Клубный квартал» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. до 14.03.2022г. являлась директором ООО «СЗ Клубный квартал». |
| 44 | ООО «ЮгСтрой Империял 23» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. до 21.02.2022г. имела долю 50% в уставном капитале ООО «ЮгСтрой Империял 23». |
| 45 | ООО «Флагман» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. до 14.03.2022г. являлась директором ООО «Флагман». Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. до 04.04.2022г. имела долю 100% в уставном капитале ООО «Флагман». |
| 46 | ООО «ДЗЕ» | Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. с 15.02.2023 г. имеет долю 50% в уставном капитале ООО «ДЗЕ». Генеральный директор ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» Осипова Л.О. с 15.02.2023 г. является директором ООО «ДЗЕ». |
| 47 | ООО «Проф-Сити» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имел долю 100% в уставном капитале ООО «Проф-Сити» до 20.10.2022 г. |
| 48 | ООО «Гранд-Сити» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» до 20.10.2022г. имело долю 100% в уставном капитале ООО «Гранд-Сити». |
| 49 | ООО «Оптима-Сити» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» до 20.10.2022г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Оптима-Сити». |
| 50 | ООО «Гарантия Ризлт» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Гарантия Ризлт». |
| 51 | ООО «СЗ Висфор» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Висфор». |
| 52 | ООО «СЗ Строитель Регионов» | Учредитель ООО СЗ «ДАРСТРОЙ-ЗАПАД» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Строитель Регионов» |

В 2022 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»:

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Договор займа б/н от 13.10.2019 г. | 13.10.2023 | Безналичная | 0 | 0 | - |
| Соглашение № НДДЗ-01 о новации долговых обязательств по договорам займа от 25.06.2021г. | 30.09.2025 | Безналичная | 0 | 21 837 | - |
| Договор №1 от 23.09.2021 | 31.03.2023 | Безналичная | 8 535 | 12 854 | - |
| Договор Поручительства №02K46P002 от 22.12.2020 | Расторгнут 17.10.2022 | Безналичная | 0 | 1 502 386 | - |
| Договор Поручительства №04BP8P001 от 22.09.2021 | Расторгнут 17.10.2022 | Безналичная | 0 | 734 098 | - |

| | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|---|-----------|---|
| Договор Поручительства №04С32Р001 от 02.12.2021 | Расторгнут 17.10.2022 | Безналичная | 0 | 1 434 100 | - |
| Договор Поручительства №04С15Р001 от 02.12.2021 | Расторгнут 17.10.2022 | Безналичная | 0 | 1 241 700 | - |
| Договор о залоге №02К46Z009 (Залог Векселя) от 25.06.2021 | Расторгнут 01.07.2022 | Безналичная | 0 | 21 837 | - |

По взаимоотношениям с ООО «Смарт Девелопмент»:

| Договор | Сроки осуществления и (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | получено | Возвращено/перечислено в вексель | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|-------------------------|----------|----------------------------------|-------------------------|--|
| По полученным займам | | | | | | | |
| Договор займа 11/СД от 12.10.2022 | 31.12.2022 | безналичная | 0 | 443 | 443 | 0 | - |
| Договор займа 7/СД от 01.07.2022 | 31.12.2022 | безналичная | 0 | 18 700 | 18 700 | 0 | - |
| Договор займа 8/СД от 04.07.2022 | 31.12.2022 | безналичная | 0 | 21 837 | 21 837 | 0 | - |
| Договор займа 9/СД от 29.07.2022 | 31.12.2022 | безналичная | 0 | 1169 | 1169 | 0 | - |
| Соглашение №1 о новации долговых обязательств по договорам займа от 04.07.2022г. (Смарт Девелопмент Договор займа 8/СД от 04.07.2022) в вексель | 30.09.2025 г. | Безналичная | 18 700 | 18 700 | | 0 | - |
| Соглашение №ДЗ-02 о новации долговых обязательств по договорам займа от 01.07.2022 (Смарт Девелопмент Договор займа 7/СД от 01.07.2022) в вексель | 30.09.2025 | Безналичная | 21 837 | 21 837 | | 0 | - |
| По договорам поручительства | | | | | | | |
| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | | | Остаток на 31.12.2021г. | |
| Договор Поручительства №02К46Р002 от 22.12.2020 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 502 386 | | | 0 | |
| Договор Поручительства №04ВР8Р001 от 22.09.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 734 098 | | | 0 | |
| Договор Поручительства №04С32Р001 от 02.12.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 670 000 | | | 0 | |

| | | | | |
|---|--------------|-------------|-----------|---|
| Договор Поручительства №04С15Р001 от 02.12.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 528 000 | 0 |
|---|--------------|-------------|-----------|---|

По взаимоотношениям с ООО «СЗ НЕОПРОЕКТ»:

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|--|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Договор поставки №ДП-НП-03 от 14.12.2021г. | 10.01.2023 | Безналичная | 46 | 46 | - |
| Договор поставки № ДП-НП-11 от 22.06.2022 | 10.01.2023 | Безналичная | 8 | 0 | - |

По взаимоотношениям с ООО «СЗ Строитель ЮГА»

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|--|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| ДОГОВОР ПОСТАВКИ №ДП-СЮ-01 от 30.11.2022г. | 30.11.2023 | Безналичная | 111 | 0 | - |

По взаимоотношениям с ООО «АЙ-ТИ ЭКСПЕРТ»:

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Договор № ИТ-8 на оказание ИТ услуг от 01.12.2022г. | 30.04.2023. | Безналичная | 450 | 0 | - |

По взаимоотношениям с ООО «Неометрия»:

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Договор №БУ-ДЗ оказание услуг по бухгалтерскому | ежемесячно | Безналичная | 0 | 300 | - |

| | | | | | |
|--|--------------|-------------|-----------|-----------|---|
| сопровождению от 01.05.2021г. | | | | | |
| Договор № ИМ-ДЗ об оказании услуг по правовому обслуживанию организации от 01.05.2021г. | ежемесячно | Безналичная | 0 | 350 | - |
| Договор № 24-НЕО на выполнение технического задания от 01.10.2022г. | ежемесячно | Безналичная | 725 | 4 102 | - |
| Договор № 25-НЕО на выполнение технического задания от 01.10.2022г. | ежемесячно | Безналичная | 187 | 0 | - |
| АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 5НДЗ/2021 от 01.07.2021г. | ежемесячно | Безналичная | 10 603 | 2 259 | - |
| Лицензионный договор о представлении права использования товарного знака №547171 от 15.03.2021г. | ежемесячно | Безналичная | 1 600 | 400 | - |
| Договор Поручительства №02К46Р005 от 22.12.2020 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 502 386 | 1 502 386 | - |
| Договор Поручительства №04ВР8Р004 от 22.09.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 734 098 | 734 098 | - |
| Договор Поручительства №04С32Р002 от 02.12.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 670 000 | 1 434 100 | - |
| Договор Поручительства №04С15Р004 от 02.12.2021 | 30.09.2024г. | Безналичная | 1 528 000 | 1 241 700 | - |

По взаимоотношениям с Юнатовым Б.Г.:

| Договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Остаток на 31.12.2022г. | Остаток на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Договор Поручительства №02К46Р002 от 22.12.2020 | 30.09.2024 | Безналичная | 1 502 386 | 1 502 386 | - |
| Договор Поручительства | 30.09.2024 | Безналичная | 734 098 | 734 098 | - |

| | | | | | |
|---|------------|-------------|-----------|-----------|---|
| №04BP8P001 от 22.09.2021 | | | | | |
| Договор Поручительства №04C32P001 от 02.12.2021 | 30.09.2024 | Безналичная | 1 670 000 | 1 434 100 | - |
| Договор Поручительства №04C15P001 от 02.12.2021 | 30.09.2024 | Безналичная | 1 528 000 | 1 241 700 | - |

По взаимоотношениям с ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»

| Вид операции, договор | Сроки осуществления (завершения) расчетов | Форма расчетов | Кредиторская задолженность на 31.12.2022 | Приняты работы, услуги, товары за 2022г. | Оплачены работы, услуги, товары за 2022г. | Кредиторская задолженность на 31.12.2021г. | Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода |
|---|---|----------------|--|--|---|--|--|
| Договор на выполнение функций технического заказчика 24.1/1-НЕО от 01.07.2022г. | ежемесячно | безналичная | 120 | 120 | 0 | - | - |
| Договор на выполнение функций технического заказчика 24/1-НЕО от 01.07.2022г. | ежемесячно | безналичная | 148 | 5 446 | 5 298 | - | - |
| Договор на выполнение функций технического заказчика 25.1 / 1-НЕО от 01.07.2022г. | ежемесячно | безналичная | 402 | 614 | 212 | - | - |
| Договор на выполнение функций технического заказчика 25/1-НЕО от 01.07.2022г. | ежемесячно | безналичная | 2 279 | 6 982 | 4 703 | - | - |
| Договор БУ-1 от 01.02.2022 | ежемесячно | безналичная | 300 | 3 300 | 3 000 | - | - |

В 2022 году Организацией заключен Договор оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению БУ-1 от 01.02.2022. с ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ», согласно которому на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» возложены обязанности по сопровождению бухгалтерского и налогового учета и подготовке к утверждению бухгалтерской и налоговой отчетности в согласованном сторонами объеме и на основании первичных документов, представленных ООО «Дарстрой-Запад»

По взаимоотношениям с Осиповой Л.О.:

Генеральным директором Осиповой Л.О. в 2020 году выдано 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. на сумму 1 502 386 тыс. руб.

В 2021г. выдано поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04BP8L от 22.09.2021г. на сумму 734 098 тыс. руб., № 04С32Р от 02.12.2021г. на сумму 1 670 000 тыс.руб., №04С15L от 02.12.2021г. на сумму 1 528 000 тыс. руб.

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, нереальных 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. |
|--|-------------------|
| Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде | 4 309 |

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2022 г. не начисляла и не выплачивала.

5. Пояснения к балансу.

5.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2022 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2021г. Изменения вступительных остатков на 31.12.2021г. не производилось.

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|-------------------------------|------|----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|---|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило | Выбыло | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Переоценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | | |
| Нематериальные активы - всего | 3100 | за 2022г | - | - | 111 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5110 | за 2021г | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Товарный знак | 5101 | за 2022г | - | - | 111 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2021г | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

В составе нематериальных активов – изобразительный и комбинированный 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.

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 | | прочее списание | Пересчитано | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | 2022 | 927 | (637) | 13160 | (449) | 449 | (1935) | - | - | 13638 | 2123 |
| | 5210 | 2021* | 737 | (110) | 190 | | | (527) | - | - | 927 | (637) |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Машины и оборудование | 5201 | 2022 | 445 | (247) | - | (78) | 78 | (87) | | | 367 | (256) |
| | 5211 | 2021 | 445 | (92) | | | | (155) | | | 445 | (247) |
| Компьютерная и прочая офисная техника | 5202 | 2022 | 269 | (177) | - | (158) | 158 | (22) | - | - | 111 | (41) |
| | 5212 | 2021 | 79 | | 190 | | | (177) | - | - | 269 | (177) |
| Сооружения | 5203 | 2022 | 213 | (213) | 11 481 | (213) | 213 | (1 686) | - | - | 11 481 | (1 686) |
| | 5213 | 2021 | 213 | (18) | | | | (195) | | | 213 | (213) |
| ИПА | 5204 | 2022 | - | - | 1 679 | - | - | (140) | - | - | 1 679 | (140) |
| | 5214 | 2021 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Незавершенные капитальные вложения

В соответствии с принятым Организацией порядком перехода на ФСБУ 5/2019 «Запасы», в бухгалтерской отчетности за 2021 г. затраты на возведение объекта строительства «Строительство объекта «Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43» отражены в составе оборотных активов, стр. 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса «Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41,43»

| Наименование показателя | Период | Изменения за период | | | | На конец периода |
|--|--------|---------------------|-------------------|--------------|--|------------------|
| | | На начало года | затраты за период | относительно | принято в учет в качестве первоначальной стоимости | |
| | | | | | | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 2022 | 11 116 | 364 | | (11481) | - |
| | 2021г. | 1 335 876 | 4513 | | | (1 329 273) |
| в том числе: | 2022 | | - | - | - | - |

| | | | | | | | |
|--|--------|-----------|-------|--|--|-------------|--------|
| Строительство объекта Жилой Комплекса Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41, 43 | 2021г. | 1 329 273 | | | | (1 329 273) | |
| | 2022 | 11 117 | 364 | | | (11481) | |
| Строительство сооружений | 2021 | 6 603 | 4 514 | | | | 11 117 |

Объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств отсутствуют.

Не амортизируемые объекты основных средств у Организации отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации на 31.12.2022 г. решений об их изменении не принималось.

По результатам тестирования основных средств на обесценение на 31.12.2022 г. 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.

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.

При первом применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 и нормами учетной политики Организации право пользования активом (далее ППА) и обязательства по аренде по вышеуказанному договору аренды признано на 31.12.2021 г.

В соответствии с принятым Организацией способом отражения первого применения ФСБУ 25/2018, ППА и обязательства по аренде отражены в бухгалтерском учете и отчетности без ретроспективного влияния на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета, входящие остатки и сравнительные данные за предшествующий год не пересчитывались.

| Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств. | Январь – Декабрь 2022 |
|---|--|
| Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды | Аренда помещения под офис |
| Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам | 56 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 | неприменимо |
| 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 | 1541 |

5.4. Запасы. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|---|--------|----------------|---|-----------------------|--|---------------|---------------------------------|------------------------------|---|------------------|---|
| | | себестоимость | величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | Переведены из состава «Основные средства в состав «Запасы» в связи с изменением УП | выбыло | | убытки от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости |
| | | | | | | себестоимость | резерв под снижение стоимости и | | | | |
| Запасы - всего | 2022г. | 1 907 563 | - | 2 477 650 | - | (2 138 174) | - | - | X | 2 247 039 | - |
| | 2021г. | 16 546 | - | 682 241 | 1 329 273 | (120 497) | - | - | X | 1 907 563 | - |
| в том числе: | 2022г. | 54 552 | - | 317 084 | - | (340 519) | - | - | - | 31 117 | - |
| | 2021г. | 16 546 | - | 158 503 | - | (120 497) | - | - | - | 1 853 011 | - |
| Строительство объекта «Строительство объекта: Жилой Комплекс Отражение по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Коммунаров, 41, А3» | 2022г. | 1 853 011 | - | 1 771 984 | - | (1 750 495) | - | - | 204 356 | 54 552 | - |
| | 2021г. | - | - | 523 738 | 1 329 273 | - | - | - | - | 1 853 011 | - |
| Готовая продукция | 2022г. | - | - | 388 582 | - | (47 160) | - | - | - | - | - |
| | 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | 341 422 | - |

Информация о запасах, находящихся в залоге отражена в п.5.13 настоящих Пояснений. Существенных неоплаченных запасов Организация не имеет.

5.5. Налог на добавленную стоимость

Входной НДС при осуществлении строительства жилых объектов застройщика аккумулируется в бухгалтерском учете на счете 19.76 «НДС по капитальному строительству» который по окончании строительства на основании разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче по актам объекта участникам долевого строительства будет отражен в составе затрат на строительство и передан в соответствующей доле участникам.

| Наименование показателя | на 31.12.2022г. | на 31.12.2021г. | на 31.12.2020г. |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| НДС по капитальному строительству | 104 355 | 56 566 | 12 802 |
| НДС по приобретенным ценностям | 800 | 10 660 | 0 |
| ИТОГО | 105 155 | 67 226 | 12 802 |

5.6. Финансовые вложения

| Наименование контрагента | Номер и дата договора займа | Остаток на 31.12.2022 г. | Поступило | Выбыло | Остаток на 31.12.2021г. |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------|--------|-------------------------|
| ООО СТРОЙ ИНВЕСТ | Договор займа №ДЗ-3012 от 30.12.2022 | 5 139 | 5 139 | 0 | 0 |

Финансовые вложения являются текущими. Обеспечение под указанные финансовые вложения Организацией не принималось. Просрочек в уплате процентов по займу не допускается. Начисленные проценты на 31.12.22 г. составляют 1 тыс.руб. Организация намерена удерживать предоставленный займ до погашения.

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

-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 курса 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 владного Земшника) | - | - | |

Вывод: Просрочки по ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентом по ФВ положительный. Проведена оценка финансового состояния и платежеспособности контрагента. Контрагент имеет 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 незначительной суммы дебиторской задолженности, квалифицированной как сомнительная в сумме 246 тыс.руб.)

Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022. По сомнительной задолженности Организацией сформирован резерв.

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | На конец года | |
|---|-------|------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | | | Учтенная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам | Учтенная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - ВСЕГО | 1230 | за 2022 г. | 115 330 | (68) | 158 681 | (246) |
| | 1230 | за 2021 г. | 44 959 | (6) | 115 330 | (68) |
| В том числе: Расчёты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные) | 12301 | за 2022 г. | 102 476 | (68) | 142 462 | (246) |
| | 12301 | за 2021 г. | 23 120 | (6) | 102 476 | (68) |
| Расчёты по налогам и сборам | 12302 | за 2022 г. | - | - | 117 | - |
| | 12302 | за 2021 г. | 2 | - | - | - |
| Расчёты с прочими дебиторами | 12303 | за 2022 г. | 12 854 | - | 8 622 | - |
| | 12303 | за 2021 г. | 21 837 | - | 12 854 | - |
| Расчёты с покупателями | 12304 | за 2022г. | - | - | 7 480 | - |
| | 12304 | За 2021г. | - | - | - | - |

Крупнейшие дебиторы:

| Наименование дебитора | на 31.12.2022г. | на 31.12.2021г. |
|---|-----------------|-----------------|
| ИП Погосова К.Г. смр | 1 471 | 2 172 |
| АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» технпключение до окончания строительства | 32 000 | 32 000 |
| ООО СК «ЛидерГрупп» смр | 82 715 | 60 966 |
| ИП Багдасаров А. Г. смр | 1 868 | 0 |
| ООО МОНОМЕР-РС смр | 4 144 | 0 |
| ООО «Тепловая Транспортная Компания» смр | 1 432 | 0 |
| ИП Острожный Д.Д. смр | 2 870 | 2 061 |
| ООО «ФЕЛИКС» смр | 3 649 | 0 |
| ООО ФИРМА "ОКС БЕТОН ЮГ" материалы | 1 349 | 0 |
| ООО «Краснодарский бетонно-строительный комбинат» материалы | 1 500 | 0 |
| ИП Зубарев К.С. материалы | 1 481 | 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. 2022г. | на 31.12.2021г. |
|-------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" | 40702810226020007161 | 9 404 | 60 072 |
| КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 | 40702810430000030048 | 5 | 2 |

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------|---------------|
| ПАО СБЕРБАНК | | | |
| ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" | Залоговый счет 40702810726020005508 | 1 | 1 |
| ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" | 40702810901600013326 | 10 | 1 |
| ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" | 40702810701600009899 | 19 | 9 |
| АО "АЛЬФА-БАНК" | 40702810701300029577 | 10 | 0 |
| Итого: | | 9 449 | 60 085 |

Остаток денежных средств на расчетном залоговом счете № 40702810726020005508, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК» 1 тыс. рублей имеет ограничения по использованию в соответствии с Договором залога прав по банковскому счету (залоговому счету) № 02К46Z004 от 20.10.2020 со сроком до полного погашения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31/03/2020 г. с АО «АЛЬФА-БАНК» сроком до 30.09.2024г. Иных ограничений по использованию денежных средств нет.

Организация не имеет открытых в её пользу аккредитивов.

Организация не имеет открытых аккредитивов в пользу третьих лиц.

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

| Наименование показателя | Код строки | на 31.12. 2022г. | на 31.12.2021г. |
|--|------------|------------------|-----------------|
| Денежные потоки от текущей деятельности | | 1 150 486 | - |
| Поступления - всего | 4111 | | |
| Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (1 125 761) | (699 821) |
| В том числе: | | - | - |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (12 139) | (3 021) |
| Процентов по долговым обязательствам | 4123 | (16 914) | (5 890) |
| Земельный налог | 4125 | (1 896) | (1 592) |
| прочие платежи | 4129 | (2 599) | (240) |
| Денежные потоки от финансовых операций | 4310 | 1 245 570 | 1 101 112 |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 245 570 | 1 101 112 |
| В том числе: | | 43 149 | 111 092 |
| Связанные стороны | | | |
| Платежи - всего | 4320 | (1 302 046) | (330 525) |
| В связи с погашением(выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (1 301 580) | (330 525) |
| В том числе: | | (24 449) | (228 445) |
| Связанные стороны | | | |
| Прочие (платежи ООО «Аскона» по обязательствам по аренде) | 4329 | (466) | 0 |

5.9. Прочие оборотные активы

| Наименование показателя | на 31.12. 2022г. | на 31.12. 2021г. | на 31.12. 2020г. |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Программное обеспечение | 27 | 37 | 21 |
| Полис страхования объекта строительства | 0 | 0 | 3 |
| Полис страхования СМР | 95 | 330 | 332 |

| | | | |
|--------------------|---------------|---------------|------------|
| Дисконт по векселю | 77 510 | 30 366 | |
| Итого | 77 632 | 30 733 | 356 |

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 31.12.2022г. | на 31.12. 2021г. |
|---|-----------------|------------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность-ВСЕГО | 130 259 | 53 885 |
| В том числе | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 53 101 | 53 335 |
| Расчеты с персоналом по оплате труда | 1 520 | 127 |
| Расчеты с прочими кредиторами | 0 | 10 |
| Расчеты по налогам и сборам | 50 547 | 413 |
| Расчеты с покупателями | 25 091 | 0 |

Крупнейшие кредиторы:

| Наименование кредитора | на 31.12.2022г. | на 31.12.2021г. |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| ООО СК «ЛидерГрупп»ср | 2 479 | 17 521 |
| ООО «Неометрия» услуги | 13 115 | 7 411 |
| ИП Вартамян В.А смр | 3 055 | 0 |
| ИП Зима Иван Юрьевич смр | 6 587 | 0 |
| ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» | 3 249 | 0 |
| ООО «ТЕХНОПЛУССТРОЙ» услуги | 4 186 | 6 789 |
| ООО «ЮГТРАНСАВТО» услуги | 2 525 | 0 |

5.11. Кредиты и займы

В составе долгосрочных займов отражены:

| Контрагент Договоры | Цели кредитования/привлечения займов | Срок погашения | Сумма по договору | Связано на | Связано на | Изменение величины займов и кредитов | Одобрено, но неиспользовано |
|------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | | | | 31.12.2022 | 31.12.2021 | | на 31.12.2022 |
| | | | | Основная сумма | Основная сумма | Основная сумма | Основная сумма |

| | | | | | | | |
|--|--|--------------|------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №02KKA1. от 31.03.2020 | Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино» | 30.09.2024г. | 1 502 386 | 696 372 | 577 726 | 118 646 | 806 014 |
| | проценты | | | 52 | 8591 | -8539 | |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 041BR981. от 22.09.2024 | Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «Отражение» на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6312 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино» | 31.03.2024г. | 734 098 | 140 231 | 310 214 | -169 983 | 304 793 |
| | проценты | | | 4 | 3170 | -3166 | |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № М01С151. 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 Калинино», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино» | 31.03.2025г. | 1 528 000 | 49 527 | 0 | 49 527 | 1 478 473 |
| | проценты | | | 234 | | 234 | |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение М04С321. 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 Калинино», на ЗУ с кадастровым №: 23:43:0118011:6310 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригород. округ п/о Калинино» | 31.12.2025г. | 1 670 000 | 3 331 | 0 | 3 331 | 1 666 669 |
| | проценты | | | 8 | | 8 | |
| | Проценты по договору ИП Фесенко Ю.В. Договор займа О-003 от 07.10.2020 | 31.12.2022 | | | 96 | | -96 |
| ИТОГО | | | 5 434 484 | 889 759 | 899797 | -10038 | 3 450 448 |

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам отраженные в составе
долгосрочных обязательств:

| Контрагенты /Договоры | за 2022 г. | за 2021 г. | Изменение величины 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 | -442 | 8 097 | 8 591 | 0 | -9 033 | 8 097 |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № 04B98L от 22.09.2021 | 5 476 | 8 641 | 3 170 | 0 | 2 306 | 8 641 |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение № №04С35L от 02.12.2021 | 234 | 0 | 0 | 0 | 234 | 0 |
| АО «АЛЬФА БАНК» Кредитное соглашение №04С32L от 02.12.2021 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 |
| ООО «Нова Девелопмент» Договор займа О/н от 13.10.2020г. | 38 | 38 | 5 262 | 5 906 | -5224 | -5868 |
| ИП Фесенко Ю.В. Договор займа О-003 от 07.10.2020 | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 | 96 |
| ООО «Смарт Девелопмент» Договор займа 9/С/Д от 29.07.2022 | 38 | 38 | 0 | 0 | 38 | 38 |
| ООО «Смарт Девелопмент» Договор займа 11/С/Д от 12.10.2022 | 4 | 4 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| ИТОГО | 5 356 | 16 914 | 17 023 | 5 906 | -11 667 | 11 008 |

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

| Векселедержатель | Вексель | Срок погашения | на 31.12.2022 | на 31.12.2021 | на 31.12.2020 |
|-------------------------|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| ИП Козлова Л.Г. | № с КО1 по КО28 от 20.10.2020г. | 30.09.2025г. | 0 | 90 187 | 489 936 |
| ИП Митрофанов В.Г. | № с МИ1 по МИ31 от 20.10.2020г. | 30.09.2025г. | 196 719 | 196 719 | 196 719 |
| | № ДЗ-02 от 30.11.2021г. | 30.09.2025г. | 80 977 | 80 977 | - |
| | № ДЗ-01 от 25.06.2021г. | 30.09.2025г. | 51 470 | 51 470 | - |
| | № ДЗ-05 от 31.10.2022г. | 30.09.2025 | 43 852 | - | - |
| | № ДЗ-04 от 01.07.2022г. | 30.09.2025 | 18 152 | - | - |
| | № ДЗ-05 от 01.07.2022г. | 30.09.2025г. | 22 997 | - | - |
| | № ДЗ-06 от 19.12.2022г. | 30.09.2025г. | 72 017 | - | - |
| ИП Тхакушинова Л.Р. | № с ТХ1 по ТХ24 от 20.10.2020г. | 30.09.2025г. | 318 321 | 399 672 | 472 119 |
| ИП Фесенко Ю.В. | № с ФЕ1 по ФЕ20 от 20.10.2020г. | 30.09.2025г. | 0 | 0 | 51 470 |
| ИП Колтунова Т.М. | № с КО1 по КО28 от 20.10.2020г. | 30.09.2025г. | 388 732 | 399 749 | - |
| ООО «Нова Девелопмент» | № НД-01 от 25.06.2021г. | 30.09.2025г. | 0 | 21 837 | - |
| ООО «СМАРТ Девелопмент» | № ДЗ-01 от 04.07.2022г. | 30.09.2025г. | 18 670 | - | - |
| | № ДЗ-01 от 01.07.2022г. | 30.09.2025г. | 21 837 | - | - |
| Итого | | | 1 233 744 | 1 240 611 | 1 210 244 |

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. Финансовых обязательств, связанных с выпуском Организация не имеет.

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией исключительно для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г., проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу) включены в стоимость строящегося объекта. Доходов от временного использования средств полученных займов и кредитов в качестве долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам и кредитам Организация не имеет.

5.12. Оценочные обязательства

| Наименование обязательства | Оценочный срок исполнения обязательства | Историчесность, существование в отчетном периоде обязательства | Остаток на 31.12.2021 | Притоки | Выпадки | Списание или изменение суммы | Увеличение в связи с фактом признания обязательств | Остаток на 31.12.2022 | Появление новых обязательств (притоки) / прекращение обязательств в отчетном периоде (выпадки) / изменение суммы обязательств, признанных на балансе |
|---|---|--|-----------------------|---------|----------|------------------------------|--|-----------------------|--|
| Оценочные обязательства – всего, в том числе: | | | | | | | | | |
| Оценочные обязательства предстоящих расходов работников | не более 12 месяцев с отчетной даты | - | 174 | 1 028 | (245) | - | - | 957 | - |
| Резерв СМР ЖК Отражение (1 этап -Литер 2/1,2/3) | не более 12 месяцев с отчетной даты | - | 0 | 340 107 | (34 555) | - | - | 305 552 | - |
| ИТОГО | | - | 174 | 341 135 | (34 800) | - | - | 306 509 | - |

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

5.13. Выданные и полученные обеспечения обязательства

В соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО СЗ «Дарстрой-Запад» ведет расчеты по счетам эскроу. Согласно Письма Минфина № 03-11-06/2/86786 от 11 ноября 2019 г. в Организации все средства дольщиков, поступившие на счета эскроу учитываются на счете 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.

Обеспечения обязательств полученные:

| Залогодатель/ Поручитель /Гарант | Предмет договора, обеспечиваемое обязательство | Сумма, тыс. руб. | |
|--|---|------------------|-----------------|
| | | на 31.12.2022 г. | на 31.12.2021г. |
| ИП Козлова Л.Г. | Простые векселя № КО1-КО28 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 | 90 187 |
| ИП Тхакушинова 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. | 318 321 | 399 672 |

| | | | |
|-------------------------|---|-----------|-----------|
| ИП Митрофанов В.Г. | Простые векселя № МИИ-МИЗ1 от 20.10.2020 переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 486 184 | 329 165 |
| ИП Фесенко Ю.В. | Простые векселя № ФЕ1-ФЕ20 от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 0 | 0 |
| ИП Колтунова Т.М. | Простые векселя № КО1-К127от 20.10.2020г. переданы в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 388 732 | 399 749 |
| Юшинов Б. Г. | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 02К46L от 31.03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 502 386 | 1 502 386 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 528 000 | 1 241 700 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 670 000 | 1 434 100 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 734 098 | 734 098 |
| Осипова Л.О. | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 502 386 | 1 502 386 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 528 000 | 1 241 700 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 670 000 | 1 434 100 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 734 098 | 734 098 |
| ООО «Нова Девелопментс» | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46L от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. Расторгнут 17.10.2022 | 0 | 1 502 386 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. Расторгнут 17.10.2022 | 0 | 1 241 700 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32L от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. Расторгнут 17.10.2022 | 0 | 1 434 100 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8L от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. Расторгнут 17.10.2022 | 0 | 734 098 |

| | | | |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| | Простой вексель № ИД-01 от 25.06.2021г. передан в залог АО «Альфа-Банк» в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31.03.2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. Расторгнут 17.10.2022 | 0 | 21 837 |
| | Договор о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью СЗ «Дарстрой-Запад №04ВР8Z004 от 22.09.2021г. в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04ВР8Л от 22.09.2021 | 0 | 10 |
| ООО «Неометрия» | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 502 386 | 1 502 386 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 528 000 | 1 241 700 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 670 000 | 1 434 100 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 734 098 | 734 098 |
| ООО СК «Лидер Групп» | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 502 386 | 1 502 386 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 528 000 | 1 241 700 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 670 000 | 1 434 100 |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 734 098 | 734 098 |
| ООО «Смарт Девелопментс» | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 02К46Л от 31/03/2020 г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 502 386 | - |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С15Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 528 000 | - |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №04С32Л от 02.12.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 1 670 000 | - |
| | Поручительство в обеспечение обязательств ООО СЗ «Дарстрой-Запад» перед АО «Альфа-Банк» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №0ВР8Л от 22.09.2021г. сроком действия до 30.09.2024г. | 734 098 | - |
| | Договор о залоге №04С32Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г. с дополнительными соглашениями от 17.10.2022 | 10 | |
| | Договор о залоге №04ВР8Z004 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 02.12.2021г. с дополнительными соглашениями от 27.06.2022 | 10 | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---|---|---|--|--------|---------|--------|---------|
| АО «АЛЬФА-БАНК» | Кредитное соглашение №04С15191, об открытии незабываемой кредитной линии от 02.12.2021г. Срок действия с 02.12.2021г. по 31.03.2024г. | Договор об ипотеке № 04С152001 от 02.12.2021г. | Залог земельного участка 23:43:0118001-6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделения почтовой связи Калинин | Запрет уступки имуущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога. | 52 500 | 591 506 | 52 500 | 591 506 |
| | | Договор об ипотеке №04С152002 от 02.12.2021 | Залог земельного участка 23:43:0118001-6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделения почтовой связи Калинин | Запрет уступки имуущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога. | 52 500 | 510 053 | 52 500 | 510 053 |
| | | Договор №04С152003 залога прав по банковскому счету (зачисловому счету) от 02.12.2021г. | Предметом залога является принадлежность Залогодателя права в отношении всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течении срока действия настоящего Договора на банковском счету Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК | - | 1 | 1 | 1 | 1 |
| АО «АЛЬФА-БАНК» | Кредитное соглашение №04С321, об открытии незабываемой кредитной линии от 02.12.2021г. Срок действия с 02.12.2021г. по 31.03.2025г. | Договор об ипотеке №04С322001 от 02.12.2021 | Залог земельного участка 23:43:0118001-6312 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделения почтовой связи Калинин | Запрет уступки имуущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога. | 52 500 | 591 506 | 52 500 | 591 506 |
| | | Договор об ипотеке №04С322002 от 02.12.2021 | Залог земельного участка 23:43:0118001-6310 по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ отделения почтовой связи Калинин | Запрет уступки имуущественных прав третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя иным образом распоряжаться Предметом залога. | 52 500 | 510 053 | 52 500 | 510 053 |
| | | Договор №04С322004 залога прав по банковскому счету (зачисловому счету) от 02.12.2021г. | Предметом залога является принадлежность Залогодателя права в отношении всей денежной суммы, находящейся в любой момент времени в течении срока действия настоящего Договора на банковском счету Залогодателя 40702810726020005508 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК | - | 1 | 1 | 1 | 1 |

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 31.12.2022 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 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Выручка по договорам долевого участия | 1 049 320 | 0 |
| ИТОГО | 1 049 320 | 0 |

6.2. Себестоимость

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Себестоимость по договорам долевого участия | (975 631) | 0 |
| ИТОГО | (975 631) | (0) |

6.3. Коммерческие расходы

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Реклама | (18 680) | 0 |
| Риелторские услуги | (2 156) | |
| ИТОГО | (20 836) | 0 |

6.4. Управленческие расходы

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Бухгалтерское и правовое сопровождение | (854) | 0 |
| Прочие расходы | (841) | 0 |
| Оплата труда | (33) | 0 |
| ИТОГО | (1 728) | (0) |

6.5. Проценты к получению

| Наименование показателя | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Проценты к получению | 1 | 0 |

6.6. Прочие доходы

| Показатели | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Реализация имущества | 82 929 | 0 |
| Долгата за превышение квадратуры | 15 738 | 0 |
| Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате) | 11 | 0 |
| ИТОГО | 98 678 | 0 |

6.7. Прочие расходы

| Показатели | За январь-декабрь 2022 г. | За январь-декабрь 2021 г. |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Себестоимость имущества | (47 160) | - |
| Прочие инвентаризационные расходы | (154) | (1) |
| Отчисления в оценочные резервы | (240) | (61) |
| ИТОГО | (47 554) | (62) |

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

За 2022 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила в сумме 102 250 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил (47 427) тыс. руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

Сформированы отложенные налоговые активы в сумме 61 628 тыс. руб., в том числе:
- начислено 61 672 тыс. руб.;

- погашено 44 тыс. руб.

Сформированы отложенные налоговые обязательства в сумме (22 465) тыс. руб., том числе:

- начислено 38 тыс. руб.;

- погашено 22 503 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 39 163 тыс. руб., что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2022 год составил (8 264) 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; |
| 39 163 | 0 | 0 |

По результатам деятельности за 2022 год Организацией получена прибыль в размере 93 986 тыс. руб.

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

События после отчетной даты

С февраля 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, а также ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В ответ на внешние санкции и ограничения 2022 года Правительством РФ оперативно принят и реализован план поддержки российской экономики, куда вошло более 100 инициатив на сумму около 1 трлн. руб., в том числе льготные кредиты малому и среднему бизнесу, ипотечные программы поддержки населения, инициативы по сохранению занятости, поддержка отдельных отраслей экономики (в том числе застройщиков на первичном рынке), мораторий на банкротства и налоговые проверки, а также внешние и внутренние контрсанкции.

На фоне существенных внешнеэкономических ограничений весной 2022 года экспертами планировались двухзначные прогнозы падения российского ВВП, а курс доллара к рублю пробивал рекордные трехзначные отметки. Инфляция достигала многолетних максимумов, а настроения бизнеса были самыми пессимистичными. Однако по мере адаптации экономики РФ к внешним санкциям изменились и прогнозы, и фактические показатели экономического состояния. России удалось избежать финансового хаоса. Благодаря грамотной реакции Банка России санкции в финансовом секторе не смогли спровоцировать в России финансовый кризис, а сокращение экономической активности оказалось меньше, чем предполагалось. В реальном секторе поддерживается приток нефтегазовых доходов в экономику, а спад импорта к концу года, по оценкам экспертов, составил 5% — это меньше, чем в пандемийный кризис.

В результате падение ВВП по итогам 2022 года составит от 2,9% до 3-3,5% (по прогнозам ЦБ РФ и МЭРТ, соответственно) до 4,5% (прогноз Всемирного Банка) вместо запланированных в марте 2022 года 10, 15 и даже 25%.

По оценкам экспертов и Правительства РФ в 2023 году экономический спад в России продолжится. При этом глобально выделяются два существенных риска для российской экономики — последствия уже введенных санкций и новые ограничения, которые могут быть введены. Кроме того, вне санкционной повестки возможен риск глобальной рецессии. Если темпы мирового ВВП уйдут в зону ниже нуля, ухудшится спрос на сырье, а цены на него пойдут вниз, что затронет Россию как экспортера нефти и газа. Однако данный риск многими экспертами оценивается в качестве маловероятного. Диапазон оценок вероятного спада экономики РФ в 2023 году сильно разнится — от минус 0,8% ВВП по прогнозам Минэкономразвития, до минус 6,5% по прогнозам независимых экспертов. По мнению последних, такое сокращение ВВП произойдет за счет сжатия внутреннего спроса на фоне миграционного оттока в сочетании с вероятным спадом инвестиций.

Таким образом экономическая ситуация в России под воздействием сложных геополитических факторов и санкционных ограничений 2022 года складывается лучше, чем изначально предполагалось.

Между тем санкции и нарушение логистических цепочек по-разному повлияли на отрасли экономики. Так, 2022 год стал одним из самых непредсказуемых для рынка недвижимости Краснодарского края, который в конце 2021 года был довольно прогнозируемым. Активность со стороны покупателей сменилась падением спроса. Цены на квартиры, которые в начале года достигли пиковых значений, стали снижаться. При этом стоимость стройматериалов продолжила рост. Параллельно застройщикам приходилось решать непростые логистические задачи.

По данным департамента строительства Краснодарского края, за три квартала 2022 года регион на 28% перевыполнил целевой показатель по вводу жилья, который составляет 4,4 млн кв. м. За отчетный период в крае введено в эксплуатацию 65,7 тыс. жилых помещений общей площадью 5,7 млн кв. м, или 150% к соответствующему периоду 2021 года.

Из общего объема жилья введено 467 домов (36,7 тыс. квартир) массовой застройки общей площадью 1,9 млн кв. м, или 96,1% к аналогичному периоду 2021-го.

Вместе с тем крупнейшие компании, занимающиеся строительством многоквартирных домов в регионе, к которым относится ООО СЗ «Дарстрой-Запад», не планируют снижения темпов строительства и замораживания строек, а напротив, раскрывают планы по запуску новых проектов. Всего на Кубани в настоящий момент осуществляют строительство 367 проектов от 207 застройщиков. Общее количество возводимых квартир составляет 172 тыс. (7,8 млн кв. м).

Рост цен на стройматериалы, который кубанские застройщики оценивают в среднем в 30%, а также удорожание логистики привели к увеличению себестоимости строительства. Тем не менее цены на первичном рынке жилья стали постепенно снижаться.

По данным Краснодарстата, в первом квартале 2022 года стоимость квадратного метра в новостройке составила 111,5 тыс. руб., во вторичке — 202,1 тыс. руб. По итогам третьего квартала 2022 года квадратный метр на первичном рынке подешевел до 111,4 тыс. руб., на вторичном — 184,3 тыс. руб.

По мнению экспертов политические и экономические события 2022 года, в частности колебание ипотечной ставки, существенно трансформировали спрос на первичном рынке недвижимости. В целом, после спокойного начала года в марте произошел всплеск спроса — люди стремились вложить накопленные средства в недвижимость, а также взять ипотеку на ранее одобренных выгодных условиях с низкими ставками. Второй квартал 2022 года характеризовался охлаждением спроса, что в основном было связано с действовавшими в тот период высокими ставками по ипотеке. После введения привлекательных льготных условий в третьем квартале спрос оживился. Но осенью, на фоне внутренних изменений в стране, многие участники рынка опять начали фиксировать снижение количества сделок.

По данным Росреестра Краснодарского края за девять месяцев 2022 г. в регионе зарегистрировано 27,9 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), что на 36% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было совершено 43,6 тыс. сделок. При этом следует отметить, что в сегменте строящегося жилья уже наблюдается положительная динамика: если во втором квартале 2022 зарегистрировано 6 тыс. ДДУ, то в

третьем квартале — 9,3 тыс., и не смотря на сокращение числа сделок первичного рынка, в рублевом эквиваленте продажи в текущем году превысили рекордный 2021 год.

Прогнозы застройщиков Краснодарского края на 2023 год оптимистичны. Ситуация на рынке первичной недвижимости Краснодарского края в 2023 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 2023 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 в 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.

Иных существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2023 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

8. Прочая информация.

Курсовые разницы

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 существенных судебных разбирательств (разбирательств, 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

Политика 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, а 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 согласованием сроков 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 диверсификации 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 Общество поддерживает 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. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости Ростовской области привлек новых участников рынка и привел к усилению 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 получение 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, и 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 результаты 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 ее 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.

В 2022 году и в период СПОД Общество продолжало и продолжает оценивать риски и финансовые последствия, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 и его новых видов.

Деятельность, осуществляемая Организацией, не относится к отраслям экономики, определенным правительством Российской Федерации, к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции COVID-19.

Общество считает распространение коронавирусной инфекции COVID-19 и возросшую в этой связи нестабильность на рынках существенными, но не значительно отразившимися на

работе Организации и её годовой бухгалтерской отчетности событиями. Так, в отчетном периоде и периоде СПОД не произошло снижения спроса на продукцию Общества и значительного увеличения его расходов в связи с ростом стоимости сырья, материалов и услуг подрядных организаций, связанных с распространением коронавируса 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 тд. 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 электропитания, 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 электропитания 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 цифровизацией подписей.

9. 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 31.12.2022г. | На 31.12.2021 г. | На 31.12.2020 г. |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| Уставный капитал | 10 | 10 | 10 |
| Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток) | 93 986 | (62) | (952) |
| Чистые активы | 91 796 | (2 190) | (2 128) |

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» завершен первый этап строительства: «Жилой Комплекс «Отражение» по адресу: Краснодарский край, Городской округ, город Краснодар, ул. Конгрессная, 41 I – й этап строительства», получена прибыль, которая покрыла накопленные

ранее убытки. Соответственно стоимость чистых активов Организации на конец отчетного 2022 года больше уставного капитала.

В настоящее время Организация продолжает строительство вышеуказанного Жилого комплекса. Запланированный срок сдачи следующего этапа – 1 квартал 2023

У собственника и руководства ООО СЗ «Дарстрой-Запад» отсутствуют какие-либо намерения сократить масштабы основного бизнеса или прекратить деятельность, а годовая бухгалтерская отчетность за 2022 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 2022 года, в том числе с учетом влияния последствий распространения коронавирусной инфекции COVID-19, факторов, событий и рисков, описанных в разделах 7 и 8 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 и 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 предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

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



Осипова Л.О.

Антониан Л.А.

**Ведущий бухгалтер ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»
(по договору оказания услуг по бухгалтерскому
сопровождению №БУ-1 от 01.02.2022г.)**

«14» марта 2023 г.