

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

| | | | | |
|--|---|----------------------------------|-----------|-------------|
| | | Коды | | |
| | | 0710001 | | |
| | | 31 | 12 | 2022 |
| Организация | Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом" | по ОКПО 12361358 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН 6731039170 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | 214031, Смоленская обл, Смоленск г, Генерала Паскевича ул, д. № 13 | | | |
| 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 Аудиторская фирма "Аудитстройиндустрия" | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | | ИНН 6730026059 | | |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | | ОГРН/ОГРНИП 1026701443120 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | 20 | 47 | 78 |
| | в том числе: | | | | |
| | Сайт АО Специализированный застройщик Ваш дом | | 13 | 43 | 74 |
| | Товарный знак | | 7 | 4 | 4 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 101 422 | 87 016 | 87 806 |
| | в том числе: | | | | |
| | Основные средства в организации | | 23 298 | 23 758 | 24 551 |
| | Оборудование к установке прочее | | 769 | 23 | 20 |
| | Приобретение объектов основных средств | | 285 | 285 | 285 |
| | Земельные участки | | 62 950 | 62 950 | 62 950 |
| | ППА | | 14 120 | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 5 929 | 1 061 | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 107 371 | 88 124 | 87 884 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 107 219 | 78 027 | 76 153 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 590 300 | 1 190 749 | 85 725 |
| | в том числе: | | | | |

| | | | | |
|--|-------------|------------------|------------------|----------------|
| Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ ж.д.2 Новый квартал | | - | - | 7 223 |
| Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу) | | - | 524 254 | 9 497 |
| Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу) | | - | 222 652 | 8 339 |
| Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу) | | 513 090 | 372 885 | - |
| Дебиторская задолженность прочая | | 77 210 | 70 958 | 60 666 |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 80 031 | 19 731 | 55 031 |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения по ДДУ | | - | - | 35 000 |
| Финансовые вложения прочие | | 80 031 | 19 731 | 20 031 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 5 255 | 14 055 | 19 919 |
| в том числе: | | | | |
| по ДДУ (ж.д.2 Новый квартал) | | - | - | 10 179 |
| прочие | | 5 255 | 14 055 | 9 740 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 441 672 | 636 891 | 630 736 |
| в том числе: | | | | |
| Строительство объектов по ДДУ | | - | - | 223 189 |
| Строительство объектов по ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу) | | - | 386 682 | 249 708 |
| Строительство объектов по ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу) | | - | 126 002 | 62 616 |
| Строительство объектов по ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу) | | 299 478 | 39 451 | - |
| Строительство прочих объектов | | 135 059 | 83 589 | 94 205 |
| Оборудование к установке по ДДУ | | 6 942 | 746 | 7 510 |
| Прочие оборотные активы | | 193 | 421 | 267 |
| Итого по разделу II | 1200 | 1 224 478 | 1 939 454 | 867 565 |
| БАЛАНС | 1600 | 1 331 849 | 2 027 578 | 955 448 |

| 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 | 150 247 | 150 247 | 150 247 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 291 856 | 193 068 | 181 731 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 442 102 | 343 315 | 331 978 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 398 090 | 700 793 | 280 065 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 5 237 | 227 | 50 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 14 762 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 418 089 | 701 020 | 280 115 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 467 719 | 979 695 | 337 457 |
| | в том числе: | | | | |
| | Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ | | - | - | 292 164 |
| | Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу) | | - | 527 269 | 1 662 |
| | Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу) | | - | 205 672 | 4 075 |
| | Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу) | | 433 274 | 236 060 | - |
| | Кредиторская задолженность прочая | | 34 445 | 10 693 | 39 556 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 3 938 | 3 548 | 5 899 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 471 658 | 983 243 | 343 356 |
| | БАЛАНС | 1700 | 1 331 849 | 2 027 578 | 955 448 |

Руководитель

(подпись)

Степанов Максим
Александрович

(расшифровка подписи)



20 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКОПФ / ОКФС
Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710002 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 12361358 | | |
| 6731039170 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12267 | 16 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 134 337 | 40 147 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (93 948) | (29 448) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 40 389 | 10 699 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (2 223) | (2 330) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (13 755) | (7 333) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 24 411 | 1 036 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 7 374 | 2 806 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (10 112) | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 142 584 | 23 091 |
| | Прочие расходы | 2350 | (32 436) | (11 527) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 131 821 | 15 406 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (28 657) | (4 069) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (28 671) | (4 952) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 14 | 884 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 103 164 | 11 337 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 103 164 | 11 337 |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель

(подпись)

**Степанов Максим
Александрович**

(расшифровка подписи)



20 марта 2023 г.

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

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2022 |
| 12361358 | |
| 6731039170 | |
| 71.12.2 | |
| 12267 | 16 |
| 384 | |

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш Дом"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. | 3100 | 150 247 | - | - | - | 181 731 | 331 978 |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3210 | - | - | - | - | 11 337 | 11 337 |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 11 337 | 11 337 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | X | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | X | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | - | X | X |
| увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица | 3215 | - | - | - | - | - | - |
| уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | X | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | X | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | - | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | - | - | - |
| 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 | 150 247 | - | - | - | 193 068 | 343 315 |
| <u>За 2022 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 103 786 | 103 786 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 103 164 | 103 164 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Корректировка в связи с изменениями в учетной политике (переход на новые ФСБУ) | 3317 | - | - | - | - | 622 | 622 |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (4 999) | (4 999) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | (4 999) | (4 999) |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3300 | 150 247 | - | - | - | 291 855 | 442 102 |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 442 102 | 343 314 | 331 978 |



(Handwritten signature in blue ink)

Руководитель

(подпись)

20 марта 2023 г.

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

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| Организация | Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом" | Форма по ОКУД | 0710005 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2022 |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКПО | 12361358 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | ИНН | 6731039170 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| | | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| | | по ОКЕИ | 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 194 736 | 17 086 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 58 276 | 9 689 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | 1 545 | 159 |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| Средства инвестирования, полученные организацией, являющейся заказчиком-застройщиком от инвесторов на строительство | 4114 | - | 5 187 |
| прочие поступления | 4119 | 134 915 | 2 051 |
| Платежи - всего | 4120 | (456 892) | (475 186) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (365 359) | (405 022) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (30 476) | (29 228) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | - | - |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (31 309) | (1 878) |
| прочие платежи | 4129 | (29 748) | (39 058) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (262 156) | (458 100) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 26 953 | 325 507 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | 19 700 | 324 715 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 7 253 | 792 |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (80 000) | (289 415) |
| 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 | (80 000) | (289 415) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (53 047) | 36 092 |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 312 150 | 420 728 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 312 150 | 420 728 |
| 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 | (5 747) | (4 584) |
| 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 | (4 349) | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | (1 398) | (4 584) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 306 403 | 416 144 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (8 800) | (5 864) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 14 055 | 19 919 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 5 255 | 14 055 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель

(подпись)

Степанов Максим
Александрович

(расшифровка подписи)



20 марта 2023 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|----|
| 0710003 | | |
| 2022 | 12 | 31 |
| 12361358 | | |
| 6731039170 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12267 | 16 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Остаток средств на начало отчетного года | 6100 | - | - |
| | Поступило средств | | | |
| | Вступительные взносы | 6210 | - | - |
| | Членские взносы | 6215 | - | - |
| | Целевые взносы | 6220 | - | - |
| | Добровольные имущественные взносы и пожертвования | 6230 | - | - |
| | Прибыль от приносящей доход деятельности | 6240 | - | - |
| | Прочие | 6250 | - | - |
| | Всего поступило средств | 6200 | - | - |
| | Использовано средств | | | |
| | Расходы на целевые мероприятия | 6310 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | социальная и благотворительная помощь | 6311 | - | - |
| | проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п. | 6312 | - | - |
| | иные мероприятия | 6313 | - | - |
| | Расходы на содержание аппарата управления | 6320 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) | 6321 | - | - |
| | выплаты, не связанные с оплатой труда | 6322 | - | - |
| | расходы на служебные командировки и деловые поездки | 6323 | - | - |
| | содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта) | 6324 | - | - |
| | ремонт основных средств и иного имущества | 6325 | - | - |
| | прочие | 6326 | - | - |
| | Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества | 6330 | - | - |
| | Прочие | 6350 | - | - |
| | Всего использовано средств | 6300 | - | - |
| | Остаток средств на конец отчетного года | 6400 | - | - |

Руководитель

(подпись)

**Степанов Максим
Александрович**
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом"
(наименование организации)

| Наименование показателя | Код строки бухгалтерского баланса | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Активы | | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | 20 | 47 | 78 |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| Основные средства | 1150 | 101 422 | 87 016 | 87 806 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| Финансовые вложения долгосрочные | 1170 | - | - | - |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 5 929 | 1 061 | - |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| Запасы | 1210 | 107 219 | 78 027 | 76 153 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| Дебиторская задолженность* | 1230 | 590 300 | 1 190 749 | 85 725 |
| Финансовые вложения краткосрочные | 1240 | 80 031 | 19 731 | 55 031 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 5 255 | 14 055 | 19 919 |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 441 672 | 636 891 | 630 736 |
| ИТОГО активы | - | 1 331 849 | 2 027 578 | 955 448 |
| Пассивы | | | | |
| Заемные средства долгосрочные | 1410 | 398 090 | 700 793 | 280 065 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 5 237 | 227 | 50 |
| Оценочные обязательства долгосрочные | 1430 | - | - | - |
| Прочие обязательства долгосрочные | 1450 | 14 762 | - | - |
| Заемные средства краткосрочные | 1510 | - | - | - |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 467 719 | 979 695 | 337 457 |
| Оценочные обязательства краткосрочные | 1540 | 3 938 | 3 548 | 5 899 |
| Прочие обязательства краткосрочные | 1550 | - | - | - |
| ИТОГО пассивы | - | 889 747 | 1 684 263 | 623 471 |
| Стоимость чистых активов | - | 442 102 | 343 314 | 331 978 |

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики**

| Наименование показателя | Код строки | Сумма до корректировки | Корректировка | Сумма после корректировки |
|--|-------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| На 31 декабря 2021 г. | | | | |
| АКТИВ | | | | |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| Основные средства | 1150 | 660 536 | 16 356 | 676 892 |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 3 215 | 3 116 | 6 331 |
| Итого по разделу I | 1100 | 726 748 | 19 471 | 746 220 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 165 391 | 1 035 | 166 426 |
| Итого по разделу II | 1200 | 1 302 984 | 1 035 | 1 304 019 |
| БАЛАНС | 1600 | 2 029 732 | 20 506 | 2 050 238 |
| ПАССИВ | | | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 192 912 | 778 | 193 690 |
| Итого по разделу III | 1300 | 343 159 | 778 | 343 937 |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 2 537 | 3 116 | 5 653 |
| Прочие обязательства | 1450 | - | 16 613 | 16 613 |
| Итого по разделу IV | 1400 | 703 330 | 19 728 | 723 059 |
| БАЛАНС | 1700 | 2 029 732 | 20 506 | 2 050 238 |

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах АО Специализированный застройщик "Ваш дом" за 2022 год (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | | | | | |
|-------------------------------|------|-----------|--------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|-------|
| | | | На начало года | | Выбыло | | Убыток от обесценения | накоплено амортизации | Переоценка | | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2022г. | 153 | (110) | - | - | (30) | - | - | 153 | 153 | (140) | (110) |
| в том числе: | 5110 | за 2021г. | 153 | (79) | - | - | (31) | - | - | 153 | 153 | (110) | (110) |
| Прочие нематериальные активы | 5101 | за 2022г. | 153 | (110) | - | - | (30) | - | - | 153 | 153 | (140) | (140) |
| | 5111 | за 2021г. | 153 | (79) | - | - | (31) | - | - | 153 | 153 | (140) | (110) |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | |
|-------------------------|-----|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | 5120 | - | 5121 | - |
| Всего | | | | | |
| в том числе: | | | | | |

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|---|------|-----------|----------------|---------------------|--|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано затрат как не давших положительного результата | принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| | 5170 | за 2021г. | - | - | - | - | |
| в том числе: | | | | | | | |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5161 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| | 5171 | за 2021г. | - | - | - | - | |
| в том числе: | | | | | | | |
| | 5180 | за 2022г. | 4 | 3 | - | 7 | |
| Товарный знак | 5190 | за 2021г. | 4 | - | - | 4 | |
| | 5181 | за 2022г. | 4 | 3 | - | 7 | |
| | 5191 | за 2021г. | 4 | - | - | 4 | |



Руководитель

(подпись)

20 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------|-----------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе: | 5240 | за 2022г. | 63 258 | 746 | - | - | 64 004 |
| | 5250 | за 2021г. | 65 261 | 1 508 | (3 004) | (507) | 63 258 |
| Электронная плата для ЕКО ВАХ1; цена:6840,00 | 5241 | за 2022г. | - | 68 | - | - | 68 |
| Счетчик газа ВК-G16Т с адаптерами; цена:22000,00 | 5251 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| Счетчик газа ВК G4 ELSTER (110 мм) справа-налево 2021г.; цена:3210 | 5242 | за 2022г. | - | 22 | - | - | 22 |
| Котел газовый настенный/конденсационный Вах1 LUNA DUO-TEC MP 1.7-7104052 | 5243 | за 2022г. | 3 | - | - | - | 3 |
| Теплогенератор ТТФ-1,5 Ф на газовом топливе цена: 24004,90 | 5253 | за 2021г. | - | 3 | - | - | 3 |
| Измеритель-регулятор микропроцессорный 2ТРМ1-Д.У.РР.; цена:4743,60 | 5244 | за 2022г. | - | 335 | - | - | 335 |
| Термопреобразователь сопротивления ДТС035-50М.В3.100; цена:1062,00 | 5254 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| Датчик-реле давления газа CW 50 A5 (5-50mbar); цена:5448,00 | 5245 | за 2022г. | - | 48 | - | - | 48 |
| Штекер для датчиков-реле 3-х контактный; цена:552,00 | 5255 | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| Манометр 100мм. КМ-22Р(0-6kPa)G1/2 1.5 ТИП-КМ-22 присоединение; цена:2772,00 | 5246 | за 2022г. | 5 | - | - | - | 5 |
| Теплогенератор ТТФ-1,5 Ф на газовом топливе цена: 20060,00 | 5256 | за 2021г. | 5 | - | - | - | 5 |
| Котел наст. газ Вах1 ECO Four 24 F турбированный, двухконтурный; цена: 27011,71 | 5247 | за 2022г. | 1 | - | - | - | 1 |
| Котел газ. 24 кВт turbo TEC PRO VUW 242/5-3 VAILLANT;цена:54418,00 | 5248 | за 2022г. | 11 | - | - | - | 11 |
| Сигнализатор СГГ-6м ИБЯЛ; цена:4908,80 | 5257 | за 2021г. | 1 | - | - | - | 1 |
| Счетчик газа БТК Ду 20 с темп. коррекцией; цена:4903,22 | 5249 | за 2022г. | 1 | - | - | - | 1 |
| Клупан КЭГ 9720 Д40; цена:8423,98 | 5259 | за 2021г. | 1 | - | - | - | 1 |
| Счетчик газа СГМ Б-4 малогабаритный;цена:3590,00 | | за 2022г. | 3 | - | - | - | 3 |
| Измерительный комплекс СГ-ТК-Д-16 (10/6); цена:52455,13 | | за 2021г. | 3 | - | - | - | 3 |
| Вентилятор ВАХ1 однокоростной; цена:5050,00 | | за 2022г. | 3 | - | - | - | 3 |
| | | за 2021г. | 11 | - | - | - | 11 |
| | | за 2021г. | 11 | - | - | - | 11 |
| | | за 2022г. | 1 | - | - | - | 1 |
| | | за 2021г. | 1 | - | - | - | 1 |
| | | за 2022г. | 1 | - | - | - | 1 |
| | | за 2021г. | 1 | - | - | - | 1 |
| | | за 2022г. | 20 | - | - | - | 20 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 108 | - | - | - | 108 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 54 | - | - | - | 54 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 5 | - | - | - | 5 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 5 | - | - | - | 5 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 8 | - | - | - | 8 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 4 | - | - | - | 4 |
| | | за 2021г. | 4 | - | - | - | 4 |
| | | за 2022г. | 52 | - | - | - | 52 |
| | | за 2021г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2022г. | 15 | - | - | - | 15 |

| | | | | | | | | | |
|--|-----------|--------|---|---|---|---|---|---|--------|
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № F4HZV1BMN735: Цена 57000 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № F4GZW2DTN735: Цена 57000 | за 2022г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № F4GZW2DTN735: Цена 57000 | за 2021г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № DNQZQ3VWN735: Цена 57000 | за 2022г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № DNQZQ75XN735: Цена 57000 | за 2021г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № DNQZQ8YUN735: Цена 57000 | за 2022г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Телефон Iphone 11 64gb black Serial № DNQZQ75XN735: Цена 57000 | за 2021г. | 57 | - | - | - | - | - | - | 57 |
| Земельный участок под многоэтажную застройку по Краснинскому шоссе II Зап. м-н | за 2022г. | 62 950 | - | - | - | - | - | - | 62 950 |
| Прочие | за 2021г. | 62 950 | - | - | - | - | - | - | 62 950 |
| Реконструкция улицы Генерала Трошева в г. Смоленске | за 2022г. | 155 | - | - | - | - | - | - | - |
| Офисное здание Генерала Паскевича 13 | за 2021г. | 1 851 | - | - | - | - | - | - | - |
| Шкаф купе (ОП) | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Панель стеновая (ОП) | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобиль легковой VOLVO XC90 VIN: YV1CM7136B1607016_MТ | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобиль легковой TOYOTA RAV4 VIN JTMВН31V505053079 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобиль Renault Logan VIN:XTLLSR1HDH646130_T 570 МН 67 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

| Наименование показателя | Код | за 2021г. | |
|--|------|-----------|-----------|
| | | за 2022г. | за 2021г. |
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - |
| в том числе: | | | |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | - | - |
| в том числе: | | | |
| | 5271 | - | - |

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | 14 120 | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | - | 6 154 | 4 791 |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | 5285 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5286 | - | - | - |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств | 5287 | - | - | - |
| | 5288 | - | - | - |



Руководитель
(подпись)

20 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | |
|-----------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|---|---|--------------------------|---------------------------|--------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 5311 | за 2022г. за 2021г. | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| | 5302 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5312 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 5315 | за 2022г. за 2021г. | 19 731 55 031 | - - | 4 449 950 289 415 | (4 389 650) (324 715) | - - | - - | - - | 80 031 19 731 | - - | - - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| Депозиты | 5306 5316 | за 2022г. за 2021г. | - 55 000 | - - | 4 449 950 207 000 | (4 369 950) (262 000) | - - | - - | - - | 80 000 - | - - | - - |
| Займы | 5307 5317 | за 2022г. за 2021г. | 19 731 31 | - - | - 82 415 | (19 700) (62 715) | - - | - - | - - | 31 19 731 | - - | - - |
| Финансовых вложений - Итого | 5300 5310 | за 2022г. за 2021г. | 19 731 55 031 | - - | 4 449 950 289 415 | (4 389 650) (324 715) | - - | - - | - - | 80 031 19 731 | - - | - - |

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего | 5320 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5321 | - | - | - |
| в том числе: | 5325 | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | 5326 | - | - | - |
| | 5329 | - | - | - |



Руководитель

(подпись)

20 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | | | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | | |
|--|------|-----------|----------------|-------|--------------------------------|---------|----------------------|---|-----------------------|---------|---------|---------|-------------------------------|--|---|--|----------------|---|----------------------|
| | | | себе-стоимость | | резерва под снижение стоимости | | балансовая стоимость | | поступления и затраты | | выбыло | | убытков от снижения стоимости | | оборот запасов между их группами (видами) | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2022г. | 78 965 | (937) | 78 028 | 304 415 | (274 971) | - | (253) | X | 108 409 | (1 190) | 107 219 | | | | | | |
| | 5420 | за 2021г. | 76 153 | - | 76 153 | 71 492 | (68 681) | - | (937) | X | 78 964 | (937) | 78 027 | | | | | | |
| в том числе: | 5401 | за 2022г. | 8 260 | - | 8 260 | 174 200 | (141 747) | - | - | 278 532 | 40 713 | - | 40 713 | | | | | | |
| | 5421 | за 2021г. | 16 976 | - | 16 976 | 24 348 | (33 084) | - | - | 35 703 | 8 260 | - | 8 260 | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5402 | за 2022г. | 11 899 | (937) | 10 962 | 57 901 | (36 294) | - | (253) | 221 | 33 506 | (1 190) | 32 316 | | | | | | |
| | 5422 | за 2021г. | 14 040 | - | 14 040 | 2 088 | (4 229) | - | (937) | - | 11 899 | (937) | 10 962 | | | | | | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| | 5423 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2022г. | - | - | - | 36 294 | (36 294) | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| | 5424 | за 2021г. | - | - | - | 4 229 | (4 229) | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2022г. | 58 806 | - | 58 806 | 33 797 | (58 413) | - | - | - | 34 190 | - | 34 190 | | | | | | |
| | 5425 | за 2021г. | 45 137 | - | 45 137 | 38 498 | (24 829) | - | - | - | 58 806 | - | 58 806 | | | | | | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2022г. | - | - | - | 2 223 | (2 223) | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| | 5426 | за 2021г. | - | - | - | 2 330 | (2 330) | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| | 5407 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | |
| | 5427 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | | | |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе: | 5440 | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе: | 5441 5445 5446 | - - - | - - - | - - - |



Руководитель _____
(подпись)

20 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | | На 31 декабря 2020 г. | |
|--|------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | учтенная по условиям Договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям Договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям Договора | балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|-----------|------------------------|---------------------|--|-------------|--------|---|---|--------------------------|
| | | | | поступление | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | выбыло | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2022г. | 716 371 | 312 150 | - | (615 669) | - | - | - | 412 852 |
| | 5571 | за 2021г. | 280 065 | 420 728 | - | - | - | - | - | 700 793 |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2022г. | 700 793 | 312 150 | - | (614 853) | - | - | - | 398 090 |
| | 5572 | за 2021г. | 280 065 | 420 728 | - | - | - | - | - | 700 793 |
| займы | 5553 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5573 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5554 | за 2022г. | 15 578 | - | - | (816) | - | - | - | 14 762 |
| | 5574 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5555 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5575 | за 2021г. | - | - | - | - | - | X | X | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022г. | 979 695 | 228 868 | 8 472 | (749 351) | - | 35 | - | 467 719 |
| | 5580 | за 2021г. | 337 457 | 973 671 | - | (334 656) | (1) | 2 841 | 383 | 979 695 |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2022г. | 15 593 | 39 430 | - | (13 573) | - | - | - | 41 449 |
| | 5581 | за 2021г. | 16 656 | 12 558 | - | (13 621) | (1) | - | - | 15 593 |
| авансы полученные | 5562 | за 2022г. | 95 860 | 18 838 | - | (72 362) | - | - | - | 42 336 |
| | 5582 | за 2021г. | 28 956 | 95 860 | - | (28 956) | - | - | - | 95 860 |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2022г. | 2 993 | 2 088 | 1 | (2 641) | - | 35 | - | 2 476 |
| | 5583 | за 2021г. | 1 476 | 4 | - | (1 711) | - | 2 841 | 383 | 2 993 |
| кредиты | 5564 | за 2022г. | - | - | 8 471 | (8 471) | - | - | - | - |
| | 5584 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| займы | 5565 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5585 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5566 | за 2022г. | 865 249 | 168 513 | - | (652 304) | - | - | - | 381 458 |
| | 5586 | за 2021г. | 290 368 | 865 249 | - | (290 368) | - | - | - | 865 249 |
| | 5567 | за 2022г. | - | - | - | - | - | X | X | - |
| | 5587 | за 2021г. | - | - | - | - | - | X | X | - |
| Итого | 5550 | за 2022г. | 1 696 066 | 541 018 | 8 472 | (1 365 020) | - | 35 | - | 880 571 |
| | 5570 | за 2021г. | 617 522 | 1 394 399 | - | (334 656) | (1) | 2 841 | 383 | 1 680 488 |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего | 5590 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5592 | - | - | - |
| прочая задолженность | 5593 | - | - | - |
| | 5594 | - | - | - |

Руководитель _____
(подпись)

20 марта 2023 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2022г. | за 2021г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 655 | 5 695 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 9 992 | 6 670 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 1 894 | 1 249 |
| Амортизация | 5640 | 1 171 | 387 |
| Прочие затраты | 5650 | 7 876 | 5 371 |
| Итого по элементам | 5660 | 21 588 | 19 372 |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 5665 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | 3 009 | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 24 597 | 19 372 |

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность, добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель (подпись)

20 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма (7 039) | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|--------------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 3 548 | 12 137 | (4 707) | (7 039) | 3 938 |

Руководитель

(подпись)

20 марта 2023 г.



8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 417 679 | 938 057 | 579 114 |
| в том числе: | | | | |
| Выданные - всего | 5801 | - | - | - |
| в том числе: | 5810 | - | - | - |
| | 5811 | - | - | - |



Руководитель _____
 (подпись)

Степанов Максим Александрович
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ ч.2 (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 г
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"**

| Содержание | Стр. |
|--|-------------|
| 1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности | 2 |
| 2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства | 3 |
| 3. Среднесписочная численность | 3 |
| 4. Информация об органах управления Общества | 3 |
| 5. Информация о бенефициарах Общества | 3 |
| 6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность | 4 |
| 7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ | 4 |
| 8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики) | 4 |
| 9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным | 9 |
| 10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности | 9 |
| 11. Условные и договорные обязательства и условные активы | 9 |
| 12. События после отчетной даты | 9 |
| 13. Информация по сегментам | 10 |
| 14. Капитал и дивиденды | 10 |
| 15. Резервы под оценочные обязательства | 10 |
| 16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами | 11 |
| 17. Совместная деятельность | 11 |
| 18. Информация о связанных сторонах и операций с ними | 11 |
| 19. Государственная помощь | 13 |
| 20. События после отчетной даты | 14 |
| 21. Политика в отношении управления рисками | 15 |

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО Специализированный застройщик "Ваш дом" (далее – Общество) за 2022 г, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности

| | |
|---|---|
| Полное наименование | АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ" |
| Краткое наименование | АО Специализированный застройщик "Ваш дом" |
| ОРГН | Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года ОГРН 1026701461434 |
| ИНН | Поставлено на налоговый учет свидетельством (с изменениями и дополнениями) серия 67 № 000389039 от 02.09.2003 г. с присвоением ИНН 6731039170 |
| Изменения в учредительные документы в соответствии с законодательством | Общество создано 27.01.2001г. с присвоением полного наименования Закрытое акционерное общество «Монолит-7» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года) Изменение наименования Общества на основании решения внеочередного общего собрания акционеров от 30.05.2002г. с присвоением наименования Закрытое акционерное общество «Ваш дом» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 1255 от 10.06.2002 года) Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество «Ваш дом» 21.03.2017 ГРН 217673311157 Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» 12.08.2019г. ГРН 2196733234949 |
| Вид(ы) деятельности | Основным видом деятельности предприятия за отчетный период 2022 года в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, является выполнение функций заказчика-застройщика по строительству жилых домов г. Смоленска ОКВЭД 71.12.2. Строительство ведется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (с изменениями и дополнениями) за счет привлеченных средств участников долевого строительства. Регистрационный номер в реестре членов 1 от 21.12.2009 которым подтверждается допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Ассоциацией саморегулируемой организацией «Объединение Смоленских Строителей». 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества; 68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества; 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; 77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки |

| | |
|---|---|
| ОКПО | 12361358 |
| Юридический адрес, фактический и почтовый адрес | 214031 ,г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д.13 |

2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

| № | Тип | Местонахождение (город, страна) | Наличие обособленного баланса |
|---|----------------------------|---|-------------------------------|
| 1 | Обособленное подразделение | 214036, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д.15 | Нет |
| 2 | Филиал | Нет | Нет |
| 3 | Представительство | Нет | Нет |

3. Среднесписочная численность

| Среднесписочная численность работающих на 01.01.2022 | Среднесписочная численность работающих на 01.01.2021 |
|--|--|
| 25 человек | 21 человека |

4. Информация об органах управления Общества

| Органы управления | Наименование | Состав | Компетенция |
|--|---------------------------|---------------|--------------------------|
| Общее собрание акционеров | Общее собрание акционеров | Степанов М.А. | |
| Совет директоров в Обществе не формируется | | | |
| Единоличный исполнительный орган | Генеральный директор | Степанов М.А. | В соответствии с Уставом |

5. Информация о бенефициарах Общества

| № п/п * | ИНН | ФИО участника (акционера)/Наименование | Гражданство/ Субъект РФ | Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания | Участник/ акционер, размер доли %/ сумма* |
|---------|--------------|--|-------------------------|---|---|
| 1 | 673107605492 | Степанов Максим Александрович | РФ | г. Смоленск, | 100% / 150246,6 тыс.руб. |

*Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Приказ Минфина России «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 № 66;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2015 № 1-УП.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей (тыс. руб.). Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ

| Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия | Номер лицензии | Дата лицензии | Дата начала действия лицензии | Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переоформившего лицензию |
|--|----------------|---------------|-------------------------------|--|
| Деятельность не лицензируется | | | | |

8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)

8.1. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тысяч рублей.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

(Основание: п. 4, п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Амортизация не начисляется по следующим группам основных средств:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

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

Организация не применяет амортизационную премию.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизации ОС не применять.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов (развернуто).

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

8.2. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При списании ГСМ общество руководствуется «Нормами расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте», введенные по распоряжению Минтранса России №АМ-23-р от 14.03.2008г., оформленные приказом по организации и на основании путевых листов.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоборудования, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (счет 003.02 «Материалы, переданные в производство»).

При отпуске в производство стоимость списывается на затраты в полном объеме, оценка производится по стоимости каждой единицы и оформляется требование-накладная по форме №М-11.

При полном износе МПЗ списываются с забалансового счета, путем оформления акта на списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов по форме № МБ-8.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Товары, приобретенные с целью дальнейшей продажи, учитываются на счете 41 «Товары». Товары учитываются по покупной стоимости с учетом всех расходов, связанных с их доставкой и приобретением. Метод оценки реализованных товаров по стоимости каждой единицы

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно (на отдельном субсчете). Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до переквалификации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов организации.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Незавершенное производство оценивается по прямым затратам.

8.3. Финансовые вложения

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- вклады в уставные капиталы других фирм;
- представленные другим организациям займы;

- депозитные вклады в кредитных организациях;
- ценные бумаги других организаций.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение. Состав затрат, включаемых в первоначальную стоимость финансовых вложений установлен ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» состоит из договорной стоимости, уплачиваемую продавцу при их приобретении, и суммы иных затрат, связанных с их приобретением. Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью (уровень существенности 3%), то такие затраты признаются расходами в том отчетном периоде, когда ценные бумаги в качестве финансовых вложений приняты к учету. За единицу учета финансовых вложений принимаются денежные и имущественные вклады. Под денежным вкладом подразумевается внесение денежных средств в валюте РФ. Под имущественным вкладом понимаются вклады в имущество организаций объектов недвижимости. Вклады оформляются протоколом учредителей. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Так как организация является малым предприятием, то она не осуществляет последующую оценку финансовых вложений. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат на их приобретение по договору с отнесением непогашенной суммы по статье кредиторов в пассиве бухгалтерского баланса. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями. Займы, предоставленные работникам организации не признаются финансовыми вложениями и учитываются на счете 76.05 «Расчеты по предоставленным займам» и учитываются по сотрудникам и договорам.

8.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительным признается долг, который с высокой вероятностью не будет погашен полностью или частично, Об этом будет свидетельствовать либо нарушение должником сроков оплаты или информация о финансовых проблемах должника. Резерв создается (экспертный способ) по каждому сомнительному долгу, в сумме, которая, по мнению организации не будет погашена. При признании долга, под который создавался резерв, безнадежным он списывается за счет резерва. Если суммы резерва недостаточно, часть долга, не покрытая резервом, списывается в прочие расходы. При погашении долга, под который создавался резерв, сумма резерва восстанавливается, то есть включается в прочие доходы.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная на последний день отчетного года на покрытие убытков по безнадежным долгам, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода.

Авансы выданные (полученные) отражены в отчетности за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС.

8.5. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008 и ПБУ 4/99.

Полученный заем (или) кредит учитывается организацией-заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность организации-заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

Краткосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится, п.6 ПБУ 15/01.

Дополнительные затраты по полученным займам и кредитам независимо от целей, на которые они получены признаются прочими расходами и учитываются одновременно в том отчетном периоде, в котором они произведены п. 6 ПБУ 15/2008.

Проценты признаются в составе прочих расходов ежемесячно, кроме процентов по целевым кредитам (займам), используемым на приобретение (строительство) инвестиционного актива. Они ежемесячно включаются в стоимость актива.

8.6. Оценочные обязательства

Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого квартала и на последнее число года;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

8.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

– расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

8.8. Налоги

Общество в 2022 г использует общую систему налогообложения.

8.9. Денежные средства

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам денежные документы, депозиты в банках «до востребования» и сроком размещения не более 90 дней, векселя банков, со сроком погашения не более 90 дней.

9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным

В учетную политику Общества на 2022 г по сравнению с учетной политикой на 2021 г. не вносились изменения, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности.

10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности

Согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ (редакция от 1 декабря 2014г.) бухгалтерская (финансовая) отчетность АО Специализированный застройщик «Ваш дом» подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 г является ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия».

Место нахождения: 214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д.1, офис 302.

ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606063523.

11. Условные и договорные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

В настоящее время АО Специализированный застройщик «Ваш дом» не является участником арбитражных процессов.

12. События после отчетной даты

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты по итогам 2022 г. отсутствовали.

Решения о выплате дивидендов не принято.

13. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) при выделении сегментов должна учитываться информация, используемая полномочными лицами организации, сведения, размещаемые в средствах массовой информации, иная доступная информация, в частности, управленческие документы по планированию, отчеты высшего органа управления организации, сведения, опубликованные на Интернет-сайте организации, и тому подобное.

Информация, учитываемая руководством Общества при принятии операционных решений, предоставляется в целом по Обществу, без выделения сегментов, поскольку Общество осуществляет однородный вид деятельности. Оценка результатов деятельности проводится на основе выручки, прибыли или убытка от продаж и чистой прибыли или убытка Общества.

Информация по географическим регионам продажи услуг Общества весьма однородна и определяется собственником как Смоленская область.

14. Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г., на 31 декабря 2021 г. и на 31.12.2020г. не менялся и составляет 150246,6 тыс.руб.
Уставный капитал состоит из 284 020 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 529 рублей.

Сведения об акционерах Общества

| Наименование акционера/участника | Количество акций | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
|----------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Степанов Максим Александрович | 284 020 | 100 | 100 | 100 |
| | | | | |

Дивиденды и резервный капитал

Дивиденды по результатам 2022 г не начислялись.

15. Резервы под оценочные обязательства

Величина и движение других оценочных резервов

| Вид актива, по которому создается резерв | Статус на 31.12.2022 | Остаток резерва на начало отчетного периода | Величина резерва, созданного в отчетном году | Сумма резерва, использованного в отчетном году | Остаток резерва на отчетную дату |
|--|----------------------|---|--|--|----------------------------------|
| Резерв по сомнительным долгам | Создавался | 2252,9 | 8714,8 | 8188,5 | 2779,2 |
| Резерв под обесценение финансовых вложений | Не создавался | | | | |
| Резерв под обесценение | Создавался | 937,4 | 253,0 | | 1190,4 |

| | | | | | |
|---|---------------|--------|--------|--------|--------|
| запасов | | | | | |
| Резерв на оплату неиспользованных дней отпусков | Создавался | 2313,4 | 8861,9 | 8895,1 | 2280,2 |
| Резерв на покрытие непредвиденных расходов | Не создавался | | | | |

16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами в отчетном периоде – Отсутствует.

17. Совместная деятельность

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

18. Информация о связанных сторонах и операций с ними

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

Связанными сторонами Общества являются: основные акционеры/участники/собственники, основной управленческий персонал, дочерние и зависимые общества.

Связанные стороны – Основные акционеры

| Наименование | Место нахождения | Сумма и доля участия (непосредственно или через свои дочерние общества) | | | |
|--------------|------------------|--|----------|---------------|----------|
| | | на 31.12.2022 | | на 31.12.2021 | |
| | | % | тыс.руб. | % | тыс.руб. |
| | | | | | |

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

| Наименование показателя | По состоянию на: | |
|-------------------------|------------------|---------------|
| | 31.12.2021 г. | 31.12.2022 г. |
| | | |

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА «2022 год»

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Краткосрочные выплаты (вознаграждения) основному управленческому персоналу - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: включая оплату труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала | 29 099 тыс. руб. | 29 704 тыс. руб. |
| Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, по договорам ДМС (договорам НПО), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (НПФ), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе | Отсутствуют | Отсутствуют |
| - иные долгосрочные вознаграждения | Отсутствуют | Отсутствуют |

Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними

| № п/п | Наименование организации | Уставный капитал, тыс. руб. | Доля и сумма участия* | | Место регистрации | Вид деятельности | Характер отношений/ Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной | Сумма операций, тыс.руб. |
|---|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------|-------------------|------------------|--|--------------------------|
| | | | % | тыс.руб. | | | | |
| Дочерние общества | | | | | | | | |
| 1 | Отсутствуют | | | | | | | |
| Зависимые общества | | | | | | | | |
| Взаимоконтролируемые организации | | | | | | | | |
| | Отсутствуют | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

*Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

Величина уставного капитала дочерних и зависимых обществ в вышеуказанной таблице приведена в соответствии с данными, содержащимися в государственных реестрах информации на 2022г.

Характер взаимоотношений между аффилированными лицами (сделки, объем)

| Наименование аффилированного лица | Виды взаимоотношений | Метод определения цены | Оборот за 2022 г | | Вид задолженности | Сумма задолженности на 31.12.2022г. |
|-----------------------------------|---|------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|
| | | | Дебет | Кредит | | |
| АО «Монолит» | Договор купли-продажи №1-МТ/ОС от 31.08.2021 | | | 30,0 | | |
| | Договор купли-продажи №М05/2022 от 24.05.2022 | | 3 843,0 | 1 107,6 | дебиторская | 2 735,4 |
| | Договор купли-продажи №М12/2021 от 30.12.2021 | | 2,0 | 2,0 | | |
| | Договор поставки №199-Д от 15.06.2022 | | | 21 178,3 | кредиторская | 21 178,3 |
| | Договор поставки №373-Д от 25.09.2019 | | 55,9 | 55,9 | | |
| | Договор поставки №70-Д от 01.03.2022 | | 184 078,3 | 128 336,4 | дебиторская | 55 741,8 |
| | Договор ответственного хранения от 28.03.2022 | | 32,6 | 36,6 | кредиторская | 4,0 |
| | Договоры аренды | | 601,6 | 601,6 | кредиторская | 50,1 |

Совместная деятельность

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

Контролируемые сделки

Контролируемые сделки в отчетном периоде – Отсутствуют.

19. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном периоде за 2022 г – Отсутствует.

20. События после отчетной даты

Перечень событий после отчетной даты

| Существенные события <u>после отчетной даты</u> следующие существенные события, незнание о которых может повлиять на экономические решения пользователей отчетности | Описание, пояснение и комментарии |
|--|-----------------------------------|
| Смена адреса местонахождения | Отсутствуют |
| Смена исполнительного органа | Отсутствуют |
| Приняты новые обязательства | Отсутствуют |
| Привлечены новые заемные средства | Отсутствуют |
| Заклучены договоры поручительства | Отсутствуют |
| Имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений | Отсутствуют |
| Имела место или планируется продажа активов | Отсутствуют |
| Имел место или планируется выпуск новых акций (увеличение уставного капитала) или долговых инструментов | Отсутствуют |
| Имела место или планируется реорганизация, слияние или ликвидация | Отсутствуют |
| Произошли изменения, связанные с существующими рисками (например, существенное снижение стоимости основных средств) | Отсутствуют |
| Произошли события, связанные с условными обязательствами | Отсутствуют |
| Случаи конфискации государством активов | Отсутствуют |
| Случаи гибели активов (например, в результате пожара или наводнения) | Отсутствуют |
| События, влияющие на расчет оценочных значений или сумм резервов, отраженных отчетности, например: изменение схемы оплаты товара на коммерческий кредит или рассрочку по сравнению с расчетами по мере поставки товара; необоснованное использование краткосрочных займов на финансирование долгосрочных активов; судебные иски против организации, которые могут разрешиться не в пользу организации | Отсутствуют |

| | |
|--|-------------|
| События, влияющие на возмещаемость активов | Отсутствуют |
|--|-------------|

Расшифровка Судебные разбирательства после отчетной даты

| № п/п | Наименование истца | Наименование ответчика | Стадия дела | Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб. | Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая) |
|-------|--------------------|------------------------|-------------|---|---|
| | Отсутствуют | | | | |

Расшифровка Претензионные споры после отчетной даты

| № п/п | Наименование стороны, направившей претензию | Наименование стороны, в адрес которой направлена претензия | Стадия спора | Суть спора и оценка финансовых последствий, тыс. руб. | Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая) |
|-------|---|--|--------------|---|--|
| | Отсутствуют | | | | |

Вышеуказанные и иные события после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности – Отсутствуют.

21. Политика в отношении управления рисками

Непрерывность деятельности

В настоящее время невозможно достоверно оценить потенциальное влияние дальнейшего развития политической и экономической ситуации на будущее финансовое положение Общества, в связи с чем Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

Финансовые риски

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (высокая волатильность цен на нефть, курсов мировых валют к доллару, инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление данным риском осуществляется путем оценки чувствительности показателей планов, бюджетов и инвестиционных программ к изменению макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

Риск ликвидности

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинг прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, использования системы РЦК, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений.

На основании финансового плана ежемесячно корректируются лимиты кредитования.

Общество стандартизировало требования к условиям расчетов с контрагентами.

Для обеспечения своевременного погашения обязательств руководством Общества ведется работа с несколькими ведущими банками по согласованию ключевых условий (процентных ставок) планируемых к заключению кредитных договоров.

Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что финансовые активы Общества не будут погашены своевременно и в полном объеме.

Подверженность Общества кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, указанных ниже:

| Виды активов | По состоянию на | | |
|--|-----------------|------------|------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Выданные займы и депозиты за исключением денежных эквивалентов | 80 031 | 19 731 | 31 |
| Дебиторская задолженность | 590 300 | 1 190 749 | 85 725 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 5 255 | 14 055 | 19 919 |

В отношении дебиторской задолженности руководство Общества управляет кредитным риском следующим образом:

- до заключения договоров с контрагентами проверяет их финансовое состояние и платежеспособность;
- не допускается концентрация дебиторской задолженности (нет дебиторов, остатки дебиторской задолженности которых превышают 20% от общей суммы дебиторской задолженности);
- просроченные и не обеспеченные гарантиями дебиторская задолженность регулярно анализируются на предмет вероятности погашения долга полностью или частично и необходимости создания резерва сомнительных долгов;

— усиливаются контрольные меры по управлению дебиторской задолженностью и уменьшению сроков ее оборачиваемости.

Риск изменения процентных ставок

Для финансирования инвестиционной программы, своевременного исполнения своих обязательств и пополнения оборотных средств Общество использует практику привлечения краткосрочных и долгосрочных заимствований с российского финансового рынка. Финансовый результат и денежный поток от инвестиционной и основной деятельности зависят от изменения рыночных процентных ставок. Существенное увеличение процентных ставок по кредитам и займам может привести к удорожанию обслуживания долга Общества. В части оптимизации структуры долгового портфеля Обществом стремится использовать кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, вследствие чего негативное влияние указанного риска снижается.

Отраслевые риски

Основными отраслевыми рисками АО Специализированный застройщик «Ваш дом» являются:

– снижение объема рынка субъекта Российской Федерации;

Одним из наиболее существенных рисков является риск усиления конкуренции, риск требует постоянного мониторинга и управления.

Общество повышает доступность и качество оказываемых клиентам услуг.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем освоивания новых видов услуг и проведения научных изысканий.

Иные риски отсутствуют.

Генеральный директор

_____/Степанов М.А. /

Главный бухгалтер

_____/Сиволова Е.В. /

20 марта 2023 год

