

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"</b>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	05109279		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	7705020778		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	<b>129626, Москва г, вн.тер.г. внутригородская территория муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2</b>		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716021332		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	2217708496135		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2, п.13	Основные средства	1150	6 742	17 103	10 369
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
п.23	Отложенные налоговые активы	1180	441 658	268 091	175 170
п.16	Прочие внеоборотные активы	1190	34 896	70 030	54 056
	<b>Итого по разделу I</b>	1100	483 296	355 224	239 595
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.4, п.17	Запасы	1210	6 657 933	4 289 998	2 917 415
	Незавершенное строительство	1212	6 657 152	4 289 998	2 917 415
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	683 512	274 553	60 806
п.5, п.18	Дебиторская задолженность	1230	324 975	475 919	144 996
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.19	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	79	59	77
п.20	Прочие оборотные активы	1260	4	8	11
	<b>Итого по разделу II</b>	1200	7 666 502	5 040 538	3 123 304
	<b>БАЛАНС</b>	1600	8 149 799	5 395 762	3 362 899

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п.21	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 114	150 114	150 114
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п.21	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 928 346)	(1 233 943)	(862 364)
	Итого по разделу III	1300	(1 778 232)	(1 083 829)	(712 250)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.5, п.22	Заемные средства	1410	9 626 024	6 317 307	3 550 442
п.23	Отложенные налоговые обязательства	1420	593	682	633
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.5, п.24	Прочие обязательства	1450	-	-	153 663
	Итого по разделу IV	1400	9 626 618	6 317 988	3 704 738
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п.5, п.24	Кредиторская задолженность	1520	195 906	160 239	366 591
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
п.5, п.24	Прочие обязательства	1550	105 507	1 363	3 820
	Итого по разделу V	1500	301 413	161 602	370 411
	<b>БАЛАНС</b>	1700	8 149 799	5 395 762	3 362 899

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"</b>	ИНН	05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7705020778		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
п.6, п.26	Коммерческие расходы	2210	(321 775)	(209 869)
п.6, п.26	Управленческие расходы	2220	(841)	(773)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(322 616)	(210 642)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
п.27	Проценты к уплате	2330	(502 797)	(222 239)
п.27	Прочие доходы	2340	2 561	892
п.27	Прочие расходы	2350	(45 207)	(32 462)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(868 059)	(464 451)
п.23	Налог на прибыль	2410	173 656	92 872
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
п.23	отложенный налог на прибыль	2412	173 656	92 872
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(694 403)	(371 579)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(694 403)	(371 579)
п.21	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(0,004626)	(0,002475)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Володин Дмитрий Олегович**  
 (расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



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

Форма по ОКУД		Коды		
0710004				
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		
"КОМПЛЕКТ"		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		05109279		
Вид экономической деятельности		ИНН		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		7705020778		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2		
Непубличные акционерные общества		71.12.2		
/ Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		12267	16	
		по ОКЕИ		
		384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	150 114	-	-	-	(862 364)	(712 250)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(371 578)	(371 578)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(371 578)	(371 578)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	150 114	-	-	-	(1 233 943)	(1 083 829)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(694 403)	(694 403)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(694 403)	(694 403)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	150 114	-	-	-	(1 928 346)	(1 778 232)

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

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

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(1 778 232)	(1 083 829)	(712 250)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.  
26 февраля 2024 г.





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

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"	Форма по ОКУД	Коды 0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	05109279		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7705020778		
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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	763	9 797
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	763	9 797
Платежи - всего	4120	(2 805 354)	(2 555 329)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 376 013)	(2 208 818)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(12)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
ндс в составе платежей	4125	(403 005)	(294 486)
прочие платежи	4129	(26 336)	(52 013)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 804 591)	(2 545 532)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 310)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 310)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 310)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 805 921	3 265 881
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 805 921	3 265 881
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	-	(720 367)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(720 367)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 805 921	2 545 514
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	20	(18)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	59	77
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	79	59
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-



## 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 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**  
(транслитерация подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 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	5240	за 2023г.	1 191	2 309	(1 479)	(211)	1 810
	5250	за 2022г.	-	11 614	(3 176)	(7 245)	1 191

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

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	211	-
в том числе:			
Система охранного телевидения(СОТ) и система контроля и управления доступом (СКУД)	5261	211	-
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 790 902	2 818 433	2 818 433
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)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.





## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи) \*

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.





**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 289 998	-	4 289 998	2 367 935	-	-	-	X	6 657 933	-	6 657 933
	5420	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 583	-	-	-	X	4 289 998	-	4 289 998
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	782	-	-	-	-	782	-	782
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объекта	5407	за 2023г.	4 289 998	-	4 289 998	2 367 153	-	-	-	-	6 657 152	-	6 657 152
	5427	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 583	-	-	-	-	4 289 998	-	4 289 998

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 18.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



5. Дебиторская и кредиторская задолженность  
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	пр причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов в краткосрочную задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	38 255 38 255	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	(38 255) -	- -	- -	- 38 255	- -
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	38 255 38 255	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	(38 255) -	- -	- -	38 255 38 255	- -
	5505 5525	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	437 664 106 741	- -	226 160 1 744 496	- -	(377 103) (1 413 573)	- -	- -	- -	38 255 -	- -	- -	324 975 437 664	- -
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	1 -	- -	2 353 1	- -	(1) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	2 353 1	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	344 326 71 405	- -	166 447 1 686 455	- -	(287 654) (1 413 534)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	223 119 344 326	- -
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	93 337 35 336	- -	57 360 58 040	- -	(89 449) (39)	- -	- -	- -	38 255 -	- -	- -	99 502 93 337	- -
	5514 5534	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	475 919 144 996	- -	226 160 1 744 496	- -	(377 103) (1 413 573)	- -	- -	- -	X X	- -	- -	324 975 475 919	- -

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г		На 31 декабря 2022 г		На 31 декабря 2021 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							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	пр причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	6 317 307	2 805 921	502 798	-	-	-	-	-	9 626 024	
	5571	за 2022г.	3 704 105	3 265 881	222 239	(721 256)	-	(153 663)	-	-	6 317 307	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	5 478 308	2 779 751	450 776	-	-	-	-	-	8 708 834	
	5572	за 2022г.	2 830 971	2 503 511	144 714	(888)	-	-	-	-	5 478 308	
займы	5553	за 2023г.	838 998	26 170	52 022	-	-	-	-	-	917 190	
	5573	за 2022г.	719 471	762 370	77 525	(720 367)	-	-	-	-	838 998	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	153 663	-	-	-	-	(153 663)	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	161 602	238 356	(98 545)	-	-	-	-	-	301 413	
	5580	за 2022г.	370 411	69 328	(431 800)	-	153 663	-	-	-	161 602	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	160 049	134 192	(98 355)	-	-	-	-	-	195 886	
	5581	за 2022г.	108 124	6 979	(108 717)	-	153 663	-	-	-	160 049	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	190	20	(190)	-	-	-	-	-	20	
	5583	за 2022г.	149	41	-	-	-	-	-	-	190	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	1 363	104 144	-	-	-	-	-	-	105 507	
	5586	за 2022г.	262 138	62 308	(323 083)	-	-	-	-	-	1 363	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	6 478 909	3 044 277	502 798	(98 545)	-	X	-	-	9 927 437	
	5570	за 2022г.	4 074 516	3 335 209	222 239	(1 153 056)	-	X	-	-	6 478 909	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.





### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	8
Отчисления на социальные нужды	5630	-	2
Амортизация	5640	-	104
Прочие затраты	5650	322 616	210 525
Итого по элементам	5660	322 616	210 639
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	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	322 616	210 639

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	5 902 409	3 846 004	1 477 676
в том числе:				
финансирование ДДУ через эскроу	5801	5 902 409	3 846 004	1 477 676
Выданные - всего	5810	1 013 495	1 013 495	1 013 495
в том числе:				
договоры ипотеки	5811	1 013 495	1 013 495	1 013 495

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Володин Дмитрий  
Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022 г.

26 февраля 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

## **9. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплект» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

По состоянию на 31.12.2023 г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет 0, 1, 1 человек по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. соответственно.

### **Информация о владельцах Общества.**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. основными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

<b>Наименование Общества</b>	<b>Всего размер уставного капитала, тыс. руб.</b>	<b>Доля в уставном капитале</b>
Уставный капитал, всего	150 114	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда» (ИНН 5024145639, КПП 502401001, местонахождение: 143409, Московская область, г.Красногорск, ул.Светлая, д.3А, стр.2)	150 114	100%

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора 25517-000005 от 01.10.2017г.

Функции Единоличного исполнительного органа в соответствии с п. 9.1 Устава Общества осуществляет управляющая компания АО «ГК «Эталон»

Решением единственного акционера №25 от 27.12.2021г. прекращены полномочия генерального директора 29.12.2021 года и функции Единоличного исполнительного органа переданы АО «ГК «Эталон».

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет генеральный директор в лице Представителя Организации – Володин Дмитрий Олегович, на основании действующей, на момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, доверенности №78 АВ 2063891 от 19.04.2022.

## **10. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **1. Учет основных средств и доходных вложений.**

1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

1.2. Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020).

Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

1.4. В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

1.5. Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

1.6. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. ( п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

1.7. При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, включаемых в амортизационные группы, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. При определении СПИ в соответствии с Классификацией исходить из того, что в Классификаторе нет запрета на применение его для целей бухгалтерского учёта, а также что в ФСБУ 6/2020 нет условия о том, что порядок определения СПИ должен быть непременно отличным от порядка определения СПИ в налоговом учёте.

1.8. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

1.9. Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

1.10. Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

1.11. Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и: -увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

1.12. Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

1.13. При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

1.14. Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

-запасами;

-долгосрочными активами к продаже (ДАП);

-капитальными вложениями.

1.15. В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже его продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

1.16. Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

1.17. Общество начинает применять новации ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённые Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 87н, начиная с отчётности за 2024 год.

## **2. Учет нематериальных активов.**

2.1. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

2.2. В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

2.3. В силу п. 5 ПБУ 14/2007 единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект, под которым в общем случае признается совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации или в ином установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций. Исключением выступает сложный инвентарный объект, включающий в себя несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности: кинофильмы, иные аудиовизуальные произведения, театрально-зрелищные представления, мультимедийные продукты и др. В отношении сложного инвентарного объекта НМА применяется единица учета по договорам на передачу исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, заключенных с одним правообладателем.

В этом случае в состав НМА могут попасть и неисключительные права: сложные объекты интеллектуальной собственности могут представлять собой сочетание исключительных и неисключительных прав.

2.4. Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

индивидуализации и периода контроля над активом;

- ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

2.5. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

2.6. Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

2.7. Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

2.8. Аналитический учет нематериальных активов вести по отдельным объектам нематериальных активов.

### **3. Учет материально-производственных запасов**

3.1. Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

3.2. Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

3.3. Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

3.3.1. Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

3.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

3.3.3. Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

3.4. Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

3.5. Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

3.6. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

#### **4. Учет договоров аренды**

В отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по обычным видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по обычным видам деятельности.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не predetermined техническими характеристиками предмета аренды. К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным выше:

1) В отношении договоров аренды (в том числе аренды офисных помещений), заключенных на неопределенный срок Общество руководствуется следующим.

В ст. 610 ГК РФ сказано, что договор аренды заключается на срок, определенный договором. Однако, если срок аренды в договоре не прописан, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В таком случае каждая из сторон вправе в **любое время** отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих ситуациях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор прекращается по истечении предельного срока, установленного Законом.

Если стороны заключают именно такой (бессрочный) договор аренды, применить положения IFRS 16 «Аренда», ФСБУ 25/2018 не представляется возможным. Соответственно, данная аренда учитывается как **краткосрочная** вне зависимости от того, каков окажется ее реальный срок на самом деле.

2) В отношении земельных участков Общество руководствуется следующим: земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых не ведётся и не предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, и на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредованно влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**

(тыс. руб., если не указано иное)

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости. Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
  - Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА.
- Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС )

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635)

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

## **5. Учет затрат на строительство.**

5.1. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

5.2. Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность». Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

5.3. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

5.4. Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

5.5 Авансы, выплаченные на строительство, отражать в бухгалтерской отчетности в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

**6. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).**

6.1. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997). Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)  
Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

**7. Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности**

7.1. Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы»

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

7.2. Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

7.3. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

7.4. Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных 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 организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- 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.

На основании выше изложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, отражать в финансовой отчетности

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

## **8. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.**

8.1. Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

8.2. Для учета затрат на производство применять следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

8.3. На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

8.4. Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

8.5. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством (в том числе услуги ЕИО, аренда офисных помещений для управленческих нужд и т.п.).

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

8.6. Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу».

8.7. На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы

- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;

·-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.

·-иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

8.8. Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

· агентские услуги по привлечению покупателей;

·суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;

· расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

· эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;

· иные аналогичные расходы

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

8.9. Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары».

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02            Кт 41.01

8.10. В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- расходы, отраженные на счёте 20
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отраженных в составе товаров на счёте 41;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов

8.11. В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

**9. Учет прочих доходов и расходов**

9.1. Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

9.2. Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п. 7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

9.3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

9.4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»):

- плату за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

9.5.К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

9.6.К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

**10. Учет финансовых вложений**

10.1. Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

10.2. Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

10.3. Денежные эквиваленты

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
  - Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
  - Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
  - Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.
- Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

### **11. Учет кредитов и займов.**

11.1. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

11.2. Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

### **12. Формирование оценочных резервов и обязательств**

#### **12.1. Оценочные резервы.**

12.1.1. Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

#### 12.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей

12.1.2.1. Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п «а» п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

12.1.2.2. При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учета переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м<sup>2</sup>.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

$$\boxed{\text{Резерв под обесценение}} = \boxed{\text{Фактическая себестоимость}} - \boxed{\text{ЧСП}}$$

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт 90.02 Кт 14

При реализации объекта учета, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п. 30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учете отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

**12.2. Оценочные обязательства.**

**12.2.1. Резерв на оплату отпусков.**

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц \* % страховых взносов) \* К начисления.

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднесуточной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

**12.3. Формирование прочих резервов и фондов.**

12.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату формирования себестоимости объекта (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

12.3.2. Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

12.3.3. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии: Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

12.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.

Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

### **13. Учет забалансовых счетов.**

13.1. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

13.2. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

### **14. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Расчёт текущего налога на прибыль производится путём сравнения балансовой и налоговой стоимости активов и обязательств с расчётом постоянных и временных разниц.

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учёте в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учёте на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учёта (п.3 ПБУ 18/02).

### **15. Учёт расчетов с бюджетом.**

- Аналитический учет по счетам 68,69 ведется по видам налогов (сборов).
- С 01.01.2023 перечисление ЕНП в бюджет или поступления из бюджета отражать с использованием счета 68.90 «Единый налоговый счет» в разрезе аналитики по видам налогов (сборов). Начисления текущих налогов осуществлять на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносить на счет 68.90 на основе налоговых деклараций (расчётов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**

(тыс. руб., если не указано иное)

- По налогам (сборам), по которым не предусмотрено составление и подача в налоговый орган деклараций (расчетов) перенос начисленных сумм налогов (сборов) на счет 68.90 осуществлять на основании Уведомлений об исчисленной сумме налогов, не позднее 25-го числа месяца, в котором установлен срок уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).
- Оплату госпошлины (кроме госпошлины, на уплату которой судом не выдан исполнительный документ) отражать на счете 68.90. Начисление госпошлины отражать на счете 68.10 (Д 91.02 К 68.10) на дату вступления в силу судебного акта или иного основания, при наличии проведенной ранее оплаты, делать перенос: Д 68.10 К 68.90.

**Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.**

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2023, руб.	По состоянию на 31.12.2022, руб.	По состоянию на 31.12.2021, руб.
За 1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
За 1 Евро	99,1919	75,6553	84,0695

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

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

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

### 11. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества, утвержденная приказом Общества от 31.12.2022г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

В 2023 году приказом от 09.01.2023г. внесены изменения в п.4.4.3 «Учет НДС, относящегося к строительству». Данные изменения не привели к корректировкам показателей бухгалтерской отчетности.

### 12. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2023 году корректировки предшествующих отчетных периодов не производились.

### 13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Основные средства - всего:	Машины и оборудование (кроме офисного)	Здания	Сооружения
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>				
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936	
Накопленная амортизация	(4 396)	(950)	(3 446)	
Остаточная стоимость	10 368	2 878	7 490	
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>				
Первоначальная стоимость	19 583	15 516	-	4 067
Накопленная амортизация	(3 670)	(2 908)	-	(763)
Остаточная стоимость	15 912	12 608	-	3 304
<b>По состоянию на 31.12.2023</b>				
Первоначальная стоимость	7456	3389	-	4067
Накопленная амортизация	(2525)	(746)	-	(1779)
Остаточная стоимость	4931	2643	-	2288

### Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Незавершённое капитальные вложения	2021	900	(900)	-
	2022	-	1 191	1 191
	2023	1191	619	1 810

По состоянию на 31.12.2023г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на за балансовые счета из расчета кадастровая стоимость, умноженная на площадь арендуемого помещения, земельные участки – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость/стоимость по договору
Офисное помещение по адресу: г. Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр. 5, офис К-2	242
Земельный участок по адресу: ул.Летниковская, вл.ба, стр.1, 2, 3, 7, 10. КН 77:01:0006017:45	1 622 747

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Земельный участок расположенный по адресу: ул.Летниковская, вл.4, стр.1-4, 12-14, вл.6а, стр.6, 8, 9. КН 77:01:0006017:46	1 150 713
ДГУ SDMO V550-1 Volvo Penta 500кВа, 400кВт	9 000
ДГУ SDMO V550-2 Volvo Penta 500кВа, 400кВт	8 200

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах 2.1-2.4

#### 14. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

#### 15. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. финансовые вложения отсутствуют.

#### 16. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2023г. в составе прочие внеоборотные активы учтены расходы будущих периодов - Плата за резервирование лимита кредитования по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020 г., страхование СМР по договору №441-089806/22 от 03.09.2022

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
<b>Прочие внеоборотные активы в т.ч.:</b>	<b>34 896</b>	<b>70 030</b>	<b>54 056</b>
Расходы будущих периодов	34 896	70 030	54 056

#### 17. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
<b>Запасы, в т.ч.:</b>	<b>6 657 933</b>	<b>4 289 998</b>	<b>2 917 415</b>
Сырье, материалы	782	-	-
Незавершенное строительство, в т.ч.	6 657 152	4 289 998	2 917 415
Летниковская, ЖЧ (общий)	-	-	16 339
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4	2 411 525	1 648 334	1 193 685
Voxhall, 1 очередь, паркинг, корп.3-4	320 384	187 757	1 696
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2	3 376 180	2 196 505	1 702 770
Voxhall, 2 очередь, паркинг, корп.1-2	549 062	257 402	2 925

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1.

#### 18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>324 975</b>	<b>475 919</b>	<b>144 996</b>
Авансы выданные	223 119	378 439	71 405
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 353	-	-
Прочая	99 502	97 480	73 591

В составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности отражены:

- оплата по аренде земельных участков Департаменту городского имущества – 56 082 тыс. руб.;
- сумма обеспечительного платежа по Соглашению №456/20-ИНВ/20-И от 24.02.2021 ПАО «МОЭК»– 38 255 тыс. руб.;
- переплата по страховым взносам- 50 тыс. руб.;
- оплата госпошлины - 24 тыс. руб.;
- перевыставление услуг ресурсоснабжающих организаций – 5085 тыс. руб.;
- прочее 6 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

По состоянию на 31.12.2023 г. резерв по сомнительным долгам отсутствует в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 5.1.

### **19. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	79	59	77
Средства на расчетных счетах	79	59	77

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), поступления по расчетам с использованием банковских карт показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

Существенные суммы денежных потоков выделены отдельно.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие поступления" 4119 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

- за 2023 год – оплата подрядчиком перевыставленных затрат по потребленной электроэнергии на объекте строительства в сумме 563 тыс. руб. и штрафа за нарушение правил охраны труда в сумме 200 тыс. руб.,

- за 2022 год – возврат денежных средств в сумме 9 797 тыс. руб.,

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие платежи" 4129 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

- за 2023 год – оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 24 671 тыс. руб., оплата госпошлин в сумме 60 тыс. руб., оплата налога на имущество в сумме 263 тыс. руб., выплата субсидий в сумме 1 263 тыс. руб., оплата за услуги банков 79 тыс. руб.

- за 2022 год – оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 40 037 тыс. руб., оплата аренды 60 тыс. руб., оплата госпошлин в сумме 309 тыс. руб., оплата прочих услуг в сумме 11 607 тыс. руб.

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами.

### **20. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Прочие оборотные активы	4	8	11

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2023 г. составила 4 тыс. руб. В составе прочих оборотных активов отражены:

- Право использования программы «Контур-Экстерн» в сумме 4 тыс. руб.

### **21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**

*Уставный капитал*

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
150 114	150 114	150 114

Величина Уставного капитала составляет 150 114 тыс.руб. (полностью оплачен). Единственным акционером Общества является ООО «Золотая звезда» (количество акций 150 114 169 шт.).

*Резервный капитал*

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

*Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)*

По состоянию на 31.12.2023 (1 928 346)	По состоянию на 31.12.2022 (1 233 943)	По состоянию на 31.12.2021 (862 364)

В 2023 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

По итогам деятельности за 2023 г. Обществом получен убыток в размере (694 403) тыс. руб.

*Прибыль(убыток) на акцию*

По результатам деятельности за 2023 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (4,626) руб.

По результатам деятельности за 2022 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (2,475) руб.

Чистые активы Общества составляют:

По состоянию на 31.12.2023 (1 778 232)	По состоянию на 31.12.2022 (1 083 829)	По состоянию на 31.12.2021 (712 250)

Общество осуществляет строительство объекта «Многофункционального комплекса с апартаментами на земельных участках с кадастровым номером 77:01:0006017:46, 77:01:0006017:45», при реализации которого планируется извлекать доход.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующим за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращения финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

**22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Заемные средства долгосрочные, в т.ч.:</b>	<b>9 626 024</b>	<b>6 317 307</b>	<b>3 550 442</b>
Кредиты банков	8 708 834	5 478 308	2 830 972
Займы, предоставленные юр.лицами	917 190	838 998	719 470
<b>Заемные средства краткосрочные, в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Кредиты банков	-	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	-	-	-

**Информация по срокам погашения полученных заемных средств:**

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2023 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	718 517	198 672	7.4	28.06.2026
АО «Банк ДОМ РФ»	7 979 110	729 725	плавающая	28.12.2025
Итого:	<b>8 697 627</b>	<b>928 397</b>		

Общая сумма займов и кредитов, полученная в 2023 г., составила 1 114 668 тыс. руб., погашение займов и кредитов не осуществлялось.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

**23. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

*Налог на прибыль*

Наименование показателя	Сумма	
	за 2023 г.	за 2022 г.
Прибыль(убыток) до налогообложения – всего:	(868 059)	(464 451)
Условный доход(расход) по налогу на прибыль	173 612	92 890
Постоянный налоговый доход(расход)	44	(18)
Доход(расход) по налогу на прибыль, в т.ч.	173 656	92 872
Текущий налог на прибыль	0	0
Отложенный налог на прибыль	173 656	92 872

Ставка налога на прибыль – 20%

По итогам работы за 2023г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (868 059). Чистый убыток составил (694 403) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 0 руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового расхода/дохода, а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

	за 2023	за 2022 г.
<b>Постоянный налоговый расход</b>	<b>180</b>	<b>18</b>
<b>Постоянные разницы, увеличивающие текущий налог на прибыль в т.ч.</b>	<b>180</b>	<b>90</b>
Сверхнормативные расходы		-
Расходы прошлого периода		2
НДС	180	88
Штрафы, пени		-
<b>Постоянный налоговый доход</b>	<b>44</b>	<b>-</b>
<b>Постоянные разницы, уменьшающие текущий налог на прибыль в т.ч.</b>	<b>400</b>	<b>-</b>
Списание кредиторской задолженности	400	-

Отложенные налоги по видам временных разниц, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

	за 2023 г.	за 2022 г.
<b>Изменение отложенного налогового актива</b>	<b>173656</b>	<b>92 872</b>
Расходы будущих периодов	90155	28 765
Убытки прошлых лет	83501	64 107
Резерв на отпуска	-	-
<b>Изменение отложенного налогового обязательства</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Внеоборотные активы	-	-

*Другие налоги*

	за 2023 г.	За 2022 г.	За 2021 г.
Налог на имущество	67	682	598
Налог на добавленную стоимость	20	-	-
Налог на доходы физических лиц	-	1	11
Страховые взносы	-	3	26

**24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

**Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:**

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Кредиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>301 413</b>	<b>161 602</b>	<b>370 411</b>
расчеты поставщикам и подрядчикам	195 886	160 049	108 124
займы	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	20	190	149
прочая (стр.1550 бухгалтерского баланса)	105 507	1 363	262 138

По состоянию на 31.12.2023 г. в состав прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включены:

105 507тыс. руб.- задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные этапы работ

**Долгосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:**

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Кредиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>9 626 024</b>	<b>6 317 307</b>	<b>3 704 105</b>
займы	917 190	838 998	719 471
кредиты	8 708 834	5 478 308	2 830 971
прочая задолженность	-	-	153 663

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 5.3.

**25. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ**

Выручка от продаж в 2023, 2022 г. отсутствует.

**26. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	За 2023	За 2022
<b>Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Себестоимость готовой продукции	-	-
<b>Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:</b>	<b>(321 775)</b>	<b>(209 869)</b>
агентские вознаграждения	(312 830)	(203 933)
амортизация	-	(104)
госпошлина	(47)	(340)
Банковские услуги(субсидии)	(1 263)	(556)
расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(7 565)	(4 936)
Имущественные налоги	(67)	-
НДС	-	-
Прочие расходы	(3)	-
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(841)</b>	<b>(773)</b>
Аренда офиса (Базовая Арендная Плата) и парковки	(50)	(50)
Аудиторские услуги	(551)	(376)
Расходы на оплату труда	-	(9)
Страховые взносы с оплаты труда	-	(3)
Информационные услуги	(205)	(276)
Программное обеспечение	(18)	-
Услуги по управлению	(17)	-
Прочее	-	(59)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

**27. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ**

	За 2023	За 2022
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>2 561</b>	<b>892</b>
Доходы от хранения средств на р/с	-	3
Доходы от реализации услуг	-	1
Прочие поступления (% от ИФНС)	-	-
Компенсация затрат по электроснабжению	1 961	-
Санкции по договору ГП	200	-
Списание кредиторской задолженности	400	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Прочие доходы	-	888
<b>Прочие расходы</b>	<b>(548 004)</b>	<b>(254 701)</b>
Проценты к уплате	(502 797)	(222 239)
Штрафы, пени	(83)	(7)
Расходы на услуги банков	(32 891)	(1 261)
Расходы на получение кредита	(128)	(25 321)
Налог на имущество	-	(682)
НДС	(180)	(88)
Списание ТМЦ	(528)	-
Аренда ДГУ	(8 910)	-
госпошлина	(8)	-
Расходы по страхованию	(2 458)	-
Прочие расходы	(21)	(5 103)

## 28. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

### Сведения о конечном бенефициаре Общества

По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022 года контролирующим лицом Группы связанных сторон, в которую входит Общество, является компания Etalon Group PLC. В структуре акционеров Etalon Group PLC крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания.

В структуре акционеров ПАО АФК «Система» Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49,2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

Лица, принадлежащие к той же группе лиц, что и Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии) <sup>1</sup>
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
2.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
3.	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
5.	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
6.	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
7.	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8.	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
9.	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10.	Косолапов Илья Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

11.	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эталон Царскосельский»	1227800113243
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
19.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
20.	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

25.	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
32.	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	<b>1187847273360</b>
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	<b>1037804067091</b>
36.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
38.	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»</b>	1145024004564
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС- Риэлти»	1167746692464
40.	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»</b>	1167746414736
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
43.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

45.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
49.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	<b>1207800011308</b>
51.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
53.	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»</b>	1147847233907
54.	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
55.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156
56.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
57.	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»</b>	<b>1127847405971</b>
58.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
59.	<b>Акционерное общество «УПТК-Эталон»</b>	1037832053500
60.	<b>Акционерное общество «Новатор»</b>	1027807570383
61.	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
62.	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
63.	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
64.	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
65.	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
66.	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
67.	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
68.	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
69.	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
70.	Алексеев Артем Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
71.	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
72.	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
73.	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
74.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
75.	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

76.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
77.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН ИННОВАЦИИ"	1207800144144
78.	Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»	1035004473426
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
81.	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
82.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
84.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
86.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижекамск»	1211600062850
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
89.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
91.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
92.	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
93.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
94.	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
95.	FAGESTROM LIMITED (ФАГЕСТРОМ ЛИМИТЕД)	HE 281208
96.	Vandelo Investments Limited (Вандело Инвестментс Лимитед)	HE 195361
97.	ELZINGA HOLDINGS LIMITED (ЭЛЗИНГА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	HE 305841

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

98.	ETLN Salym Development Oy (ЭТЛН Салым Девелопмент Ою)	идентификационный код юридического лица: 1591096-3
99.	Living Services Russia Oy (Ливин Сервисиз Раша Ою)	идентификационный код юридического лица 2348075-6
100.	ETLN Russia Oy (ЭТЛН Россия Ою)	идентификационный код юридического лица 2150894-6
101.	ETLN Invest Export Oy (ЭТЛН Инвест Экспорт Ою)	идентификационный код юридического лица 1065724-1
102.	Акционерное общество «Эталон Перспектива»	1057810048350
103.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
104.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
105.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
106.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
107.	Акционерное общество «Эталон КантриСтрой»	1175027025535
108.	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, ВЛ. 1»	1207700372065
109.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эталон Финский»	1195081059282
110.	Акционерное общество «Специализированный застройщик Эталон Московский регион»	1115005000990
111.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
112.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
113.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
114.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон ОЦО»	1171690046318
115.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
116.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Рифей»	1196658082367
117.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
118.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
119.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
120.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

121.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
122.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»	1089848022967
123.	Общество с ограниченной ответственностью «Ю Сервис»	1085040002376
124.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Ростов»	1096195004840
125.	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
126.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Казань»	1121690069060
127.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
128.	Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»	1086673017287
129.	Общество с ограниченной ответственностью УК «Успенский»	1176658116414
130.	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
131.	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
132.	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
133.	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
134.	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
135.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопар-ЛО»	4707047339
136.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТех»	7814814957
137.	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671023920
138.	Общество с ограниченной ответственностью «СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671014411
139.	Общество с ограниченной ответственностью «СОЛНЕЧНОЕ ТЕПЛО»	6671003032
140.	Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОЛОГИЯ ПАРКОВКИ»	6671022934
141.	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНЫЙ»	6671009161
142.	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143.	Чубарова Зиля Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144.	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145.	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146.	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147.	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148.	Общество с ограниченной ответственностью "Специальная проектная компания "Физкультурно-оздоровительный комплекс в Солнечном"	1236600027762
149.	Рябуха Денис Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**

(тыс. руб., если не указано иное)

		получено
150.	Иванов Дмитрий Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
151.	Конев Владимир Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
152.	Гусев Юрий Алексеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
153.	Общество с ограниченной ответственностью "Земля"	1037828042713
154.	Общество с ограниченной ответственностью "Нева Мегapolis"	1237800128060
155.	Сычков Кирилл Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
156.	Общество с ограниченной ответственностью "Эталон - Капитал"	1237800138707
157.	ERSO Energy Solutions AG	СНЕ-180.179.521
158.	Общество с ограниченной ответственностью "Мегapolis-Инвест"	1207700457689
159.	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Сервис"	1197746547899
160.	Общество с ограниченной ответственностью "Индустрия"	1027739419707
161.	Общество с ограниченной ответственностью "Астелла Прим"	1027739400391
162.	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Машстройинвест"	1027739419839
163.	Общество с ограниченной ответственностью "Электрокомбинат"	1077746264265
164.	Общество с ограниченной ответственностью "Теплоэнергострой"	5077746341910
165.	Публичное акционерное общество "Московский ордена Трудового Красного Знамени завод автотракторного электрооборудования №1"	1027739347580
166.	Зюкин Дмитрий Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено

Основными хозяйствующими обществами являются непосредственный единственный акционер, указанный в разделе «Капитал и резервы» данных Пояснений, а также компания АО «ГК «Эталон» (Etalon Group PLC).

Все остальные компании Группы относятся к другим связанным сторонам.

*Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами в 2023 году составили:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование организации	Услуга	Доходы, тыс.руб.	Расходы, тыс.руб.
<b>За 2023 г.</b>		<b>26 170</b>	<b>(569 889)</b>
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	26 170	-
ООО «Золотая звезда»	Проценты к уплате		(52 022)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»»	Аренда помещения	-	(50)
ООО "Специализированный застройщик "Зил-Юг"	Приобретение ОС		(77)
ООО "Специализированный застройщик "ЛС-РИЭЛТИ"	Приобретение ОС		-
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МБИ"	Тех. обслуживание		(469)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги		(312 830)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления		(200 855)
АО «ГК «Эталон»	Услуги управления		(17)
ООО "ЭталонПроект"	Проектные работы		(3 569)
<b>За 2022 г.</b>		<b>762 370</b>	<b>(433 456)</b>
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	<b>762 370</b>	-
	Проценты к уплате	-	(77 525)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»»	Аренда помещения	-	(50)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	(183 878)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	<b>1</b>	(169 961)
АО "СЗ "МБИ"	Тех. Обслуживание	-	(852)
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	Покупка товара	-	(1 191)

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность связанных сторон отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Кредиторская задолженность между связанными сторонами:

Наименование Организации	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «Золотая звезда»	917 191	838 999
АО «ГК «Эталон»	35 108	7 580
ООО «Эталон-Инвест»	20 086	39 096
АО "СЗ "МБИ"	-	77
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»»	30	15
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	-	1 429
Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	30 001	-
ООО "ЭталонПроект"	1 283	-
<b>Итого</b>	<b>1 003 699</b>	<b>887 196</b>

*Информация о денежных потоках между связанными сторонами, тыс.руб.*

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
<b>Платежи</b>	<b>(506 279)</b>	<b>(436 927)</b>
ООО «Золотая звезда»	-	-
АО «ГК «Эталон»	(285 321)	(247 403)
ООО «Эталон-Инвест»	(216 697)	(188 416)
ООО «ЭталонПроект»	(2 500)	(207)
АО "СЗ "МБИ"	(455)	(852)
АО "СЗ Серебряный фонтан"	(38)	(50)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>		
ООО "Специализированный застройщик "Зил-Юг"	(77)	
ООО "Специализированный застройщик "ЛС-РИЭЛТИ"	(1 191)	
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
<b>Поступления</b>	<b>26 170</b>	<b>762 370</b>
ООО «Золотая звезда»	26 170	762 370
<b>Платежи</b>	-	<b>(720 367)</b>

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

ООО «Золотая звезда»	-	(720 367)
----------------------	---	-----------

**Вознаграждение основному управленческому персоналу**

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</b>	-	11	111
Заработная плата, вкл. премии	-	8	77
Оплата отпусков	-	8	8
Страховые взносы	-	3	26
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)	-	-	-

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом, до передачи полномочий управляющей компании.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не проводились основному управленческому персоналу.

**29. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

*Оценочные обязательства*

	За 2023 г.	За 2022 г.	За 2021 г.
<b>Оценочные обязательства</b>	-	-	-
Резервы расходов на отпуска	-	-	-

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

*Условные обязательства.*

**30. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ**

*Обеспечение обязательств*

	За 2023 г.	За 2022 г.	За 2021 г.
<b>Полученные</b>	<b>5 902 409</b>	<b>3 846 004</b>	<b>1 477 676</b>
Финансирование ДДУ через эскроу	5 902 409	3 846 004	1 477 676
<b>Выданные</b>	<b>1 013 495</b>	<b>1 013 495</b>	<b>1 013 495</b>
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021	1 013 495	1 013 495	1 013 495

Руководство общества не ожидает возникновения ситуаций, при которых потребуется использование данных обеспечений для погашения вышеуказанных обязательств.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице № 8.

**31. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

В 2023г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

## **32. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

<b>Вид риска</b>	<b>Факторы, с которыми связано возникновение риска</b>	<b>Вероятность риска</b>
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкая
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Продолжительность и последствия пандемии COVID-19, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны. В настоящее время невозможно надежно оценить продолжительность и степень влияния последствий пандемии на финансовое положение и результаты деятельности Общества в будущие отчетные периоды. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики Российской Федерации и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках.

28 февраля 2022 года Совет Европейского Союза ввел ограничительные меры в отношении ряда российских юридических и физических лиц. Санкции влекут запрет на предоставление финансирования в пользу организаций или лиц из санкционного списка и заморозку принадлежащих им или контролируемых ими активов.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2023 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам, и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

### **33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

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

### **34. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

По результатам 2023 года Общество получило чистый убыток в размере 694 403 тыс. руб. (за 2022 год: 371 579 тыс. руб.). На 31.12.2023 г. стоимость чистых активов Общества меньше Уставного капитала и составляет (1 778 232) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. сумма чистых активов меньше уставного капитала и была равна соответственно (1 083 829) тыс. руб. и (712 250) тыс. руб.

- Общество находится в стадии строительства. Срок реализации строительства согласно проектной декларации - 3 квартал 2025 г. в соответствии с разрешением на строительство № 77- 130000-017585-2018 от 20.07.2018 г. Строительство объекта осуществляется с привлечением подрядных организаций. С покупателями заключаются договора долевого участия. Деньги от дольщиков поступают на счета эскроу в банк. Сроки строительства будут выдержаны.
- Общество планирует получение прибыли по результатам реализации проекта путём передачи построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи после ввода объекта в эксплуатацию. Ожидаемая выручка от продажи объектов по завершении строительства достаточна для своевременного и полного погашения привлеченных банковских кредитов и повышению чистых активов Общества.
- Материнская компания Группы «ГК «Эталон» в течение 2024 г. намерена предпринять меры по повышению деловой активности и стабилизации финансового состояния Общества. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации.



### 35. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2023 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Руководитель

Представитель по  
доверенности от 19.04.2022

Володин Дмитрий Олегович

«26» февраля 2024 г.

