

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"			
Дата (число, месяц, год)				
по ОКПО		41074039		
ИНН		7725852742		
по ОКВЭД 2	Строительство жилых и нежилых зданий	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
по ОКЕИ		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7716021332
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1037739271701

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1,14	Нематериальные активы	1110	4 438	5 169	5 792
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2,15	Основные средства	1150	178 514	158 126	48 912
2,16	Доходные вложения в материальные ценности	1160	69 483	75 702	147 923
3,17	Финансовые вложения	1170	3 810 868	3 952 500	3 952 500
25	Отложенные налоговые активы	1180	1 480 285	630 972	310 738
18	Прочие внеоборотные активы	1190	113 110	77 731	40 002
	Итого по разделу I	1100	5 656 698	4 900 200	4 505 867
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4,19	Запасы	1210	38 465 647	19 866 456	7 936 170
	Незавершенное строительство	1212	38 453 052	19 832 215	7 811 472
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 940 120	2 150 332	476 558
5,20	Дебиторская задолженность	1230	3 969 059	3 770 792	1 976 009
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
21	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 304	42 678	1 056 592
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	47 402 130	25 830 258	11 445 329
	БАЛАНС	1600	53 058 828	30 730 458	15 951 196

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
23	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 634 463	1 634 463	1 634 463
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
23	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	146 270	146 270	146 270
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 659 663)	(2 828 649)	(1 264 557)
	Итого по разделу III	1300	(4 878 930)	(1 047 916)	516 176
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,24	Заемные средства	1410	27 073 472	25 852 699	12 016 505
25	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 265	4 275	8 118
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5,26	Прочие обязательства	1450	4 655 603	3 863 049	1 380 591
	Итого по разделу IV	1400	31 733 340	29 720 023	13 405 214
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5,24	Заемные средства	1510	24 151 104	294 116	178 005
5,26	Кредиторская задолженность	1520	1 849 654	1 492 259	1 799 323
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7,31	Оценочные обязательства	1540	134	-	12
5,26	Прочие обязательства	1550	203 526	271 976	52 466
	Итого по разделу V	1500	26 204 418	2 058 351	2 029 806
	БАЛАНС	1700	53 058 828	30 730 458	15 951 196



Руководитель _____ **Володин Дмитрий Олегович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	ИНН	41074039		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725852742		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
27	Выручка	2110	30 419	25 930
6,28	Себестоимость продаж	2120	(62 307)	(134 474)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(31 888)	(108 544)
6,28	Коммерческие расходы	2210	(2 937 418)	(1 496 530)
6,28	Управленческие расходы	2220	(2 157)	(15 684)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 971 463)	(1 620 758)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
29	Проценты к получению	2320	140 073	62 558
29	Проценты к уплате	2330	(1 439 576)	(540 147)
29	Прочие доходы	2340	154 248	447 440
29	Прочие расходы	2350	(563 620)	(237 262)
25	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 680 338)	(1 888 169)
	Налог на прибыль	2410	849 323	324 077
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
25	отложенный налог на прибыль	2412	849 323	324 077
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 831 015)	(1 564 092)

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	(3 831 015)	(1 564 092)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Володин Дмитрий
Олегович**

Руководитель _____
(подпись)

_____ (расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
		0710004		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	по ОКПО	41074039		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725852742		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 634 463	-	146 270	-	(1 264 557)	516 176
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	-	-	-	-	(1 564 092)	(1 564 092)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 564 092)	(1 564 092)
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.	3200	1 634 463	-	146 270	-	(2 828 649)	(1 047 916)
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	-	-	-	-	(3 831 014)	(3 831 014)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 831 014)	(3 831 014)
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	1 634 463	-	146 270	-	(6 659 663)	(4 878 930)

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	(4 878 931)	(1 047 916)	516 176

Руководитель _____ **Володин Дмитрий Олегович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

_____ 28 февраля 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: _____ в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
41074039		
7725852742		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	590 989	439 347
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	118 521	376 152
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	22 988	19 453
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	449 480	43 742
Платежи - всего	4120	(24 247 223)	(14 861 653)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(20 894 414)	(12 714 608)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 598)	(4 930)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3 348 211)	(2 142 115)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(23 656 234)	(14 422 306)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 000	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	4 000	-
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	(1 500)	(4 439)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 500)	(4 439)
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	2 500	(4 439)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	25 663 595	14 608 493
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	25 663 595	14 608 493
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	(2 025 409)	(1 196 330)
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	(2 025 409)	(1 196 330)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	23 638 186	13 412 163
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(15 548)	(1 014 582)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	42 678	1 056 592
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	27 304	42 678
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	174	668



Руководитель _____
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович
(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г.
28 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	Переоценка		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.	6 517	(1 348)	-	-	-	(731)	-	-	-	6 517	(2 079)
	5110	за 2022г.	6 332	(540)	185	-	-	(808)	-	-	-	6 517	(1 348)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	6 517	(1 348)	-	-	-	(731)	-	-	-	6 517	(2 079)
	5111	за 2022г.	6 332	(540)	185	-	-	(808)	-	-	-	6 517	(1 348)

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.	-	-	-	(185)	-
	5190	за 2022г.	-	185	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	185	-	(185)	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	164 564	(26 065)	76 656	(4 597)	1 520	(36 115)	-	-	-	236 623	(60 660)
	5210	за 2022г.	55 959	(7 987)	116 002	(7 398)	2 591	(20 669)	-	-	-	164 564	(26 065)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2023г.	150 984	(23 407)	60 345	(4 597)	1 520	(32 248)	-	-	-	206 731	(54 135)
	5211	за 2022г.	47 800	(6 901)	109 942	(6 758)	2 049	(18 555)	-	-	-	150 984	(23 407)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	5 029	(683)	14 253	-	-	(1 717)	-	-	-	19 283	(2 400)
	5212	за 2022г.	2 110	(470)	3 510	(591)	495	(708)	-	-	-	5 029	(683)
Другие виды основных средств	5203	за 2023г.	8 551	(1 975)	2 058	-	-	(2 150)	-	-	-	10 609	(4 125)
	5213	за 2022г.	6 001	(573)	2 550	-	-	(1 402)	-	-	-	8 551	(1 975)
Здания	5204	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2022г.	49	(43)	-	(49)	47	(4)	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2023г.	637 734	(562 032)	-	-	-	(6 219)	-	-	-	637 734	(568 251)
всего	5230	за 2022г.	637 734	(489 810)	-	-	-	(72 222)	-	-	-	637 734	(562 032)
в том числе:													
Сооружения	5221	за 2023г.	64 391	(6 145)	-	-	-	(3 206)	-	-	-	64 391	(9 351)
	5231	за 2022г.	64 391	(2 939)	-	-	-	(3 206)	-	-	-	64 391	(6 145)
Здания	5222	за 2023г.	573 343	(555 887)	-	-	-	(3 013)	-	-	-	573 343	(558 900)
	5232	за 2022г.	573 343	(486 872)	-	-	-	(69 015)	-	-	-	573 343	(555 887)

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.	19 627	62 089	(2 508)	(76 656)	2 551
	5250	за 2022г.	940	142 780	(8 080)	(116 003)	19 627
в том числе:							
здания (временные и прочие)	5241	за 2023г.	18 619	13 634	(1 500)	(30 752)	-
	5251	за 2022г.	840	17 774	(85)	-	18 619
сооружения (временные кабельные линии, временные линии электропитания и электроснабжения, временные сети водоотведения, временные дороги, проезды и прочее)	5242	за 2023г.	1 008	32 144	(1 008)	(29 593)	2 551
	5252	за 2022г.	-	118 845	(7 895)	(109 842)	1 008
машины и оборудование (приобретение, дооснащение систем видеонаблюдения, охранного телевидения и систем контроля и управления доступом)	5243	за 2023г.	-	14 253	-	(14 253)	-
	5253	за 2022г.	-	3 510	-	(3 510)	-
прочие капитальные вложения	5244	за 2023г.	-	2 058	-	(2 058)	-
	5254	за 2022г.	-	2 650	(100)	(2 550)	-

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	2 994	3 351
в том числе:			
Настольный архитектурный макет - Shagal (на все очереди)	5261	2 058	2 550
Временное сооружение (штаб строительства) для НТЦ	5262	-	279
КРУН для временного электроснабжения механизации стр-ва 1 и 2 очереди	5263	-	521
Система охранного телевидения (СОТ) БЗ-000202	5264	694	-
Система видеонаблюдения и контроля доступа БЗ-000176	5265	242	-
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	58 475	64 052	135 795
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	22 551 551	17 790 400	16 170 806
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)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	3 952 500	-	-	(141 632)	-	-	-	3 810 868	-
	5311	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-
в том числе: займ	5302	за 2023г.	3 952 500	-	-	(141 632)	-	-	-	3 810 868	-
	5312	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	3 952 500	-	-	(141 632)	-	-	-	3 810 868	-
	5310	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____

(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за № 78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 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.	19 866 456	-	19 866 456	18 649 579	(50 388)	-	-	X	38 465 647	-	38 465 647
	5420	за 2022г.	7 936 170	-	7 936 170	12 111 220	(180 934)	-	-	X	19 866 456	-	19 866 456
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	5 403	-	5 403	2 354	(3 251)	-	-	(46)	4 460	-	4 460
	5421	за 2022г.	2	-	2	5 992	(476)	-	-	(115)	5 403	-	5 403
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	28 832	-	28 832	-	(47 131)	-	-	26 434	8 135	-	8 135
	5423	за 2022г.	124 673	-	124 673	8 090	(180 441)	-	-	76 510	28 832	-	28 832
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.	6	-	6	-	(6)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	23	-	23	-	(17)	-	-	-	6	-	6
Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	19 832 215	-	19 832 215	18 647 225	-	-	-	(26 389)	38 453 052	-	38 453 052
	5427	за 2022г.	7 811 472	-	7 811 472	12 097 138	-	-	-	(76 395)	19 832 215	-	19 832 215

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:				
залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	5446	59 708 878	52 287 616	25 675 586
	5447	-	-	-

Руководитель _____ **Володин Дмитрий Олегович**
(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 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 долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	824 022 855 289	- -	41 451 350 410	125 414 43 590	- -	- -	- -	(545 935) (425 267)	- -	- -	444 952 824 022	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	622 058	-	41 451	-	-	-	-	(545 935)	-	-	117 574	-
	5523	за 2022г.	696 915	-	350 410	-	-	-	-	(425 267)	-	-	622 058	-
Прочая	5504	за 2023г.	201 964	-	-	125 414	-	-	-	-	-	-	327 378	-
	5524	за 2022г.	158 374	-	-	43 590	-	-	-	-	-	-	201 964	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	2 946 770 1 121 346	- (626)	3 908 360 1 668 641	- 10 000	(3 876 958) (278 484)	- -	- -	545 935 (626)	425 267	- -	3 524 107 2 946 770	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	10 923	-	2 181	-	(1 047)	-	-	-	-	-	12 058	-
	5531	за 2022г.	8 766	(626)	9 921	-	(7 764)	-	-	(626)	-	-	10 923	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 822 374	-	1 456 172	-	(1 377 772)	-	-	545 935	-	-	3 446 709	-
	5532	за 2022г.	1 018 049	-	1 600 443	-	(221 385)	-	-	425 267	-	-	2 822 374	-
Прочая	5513	за 2023г.	113 473	-	2 450 007	-	(2 498 139)	-	-	-	-	-	65 340	-
	5533	за 2022г.	94 531	-	58 277	10 000	(49 335)	-	-	-	-	-	113 473	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	3 770 792 1 976 635	- (626)	3 949 811 2 019 051	125 414 53 590	(3 876 958) (278 484)	- -	- -	X (626)	X	- -	3 969 059 3 770 792	- -

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 поставателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	29 715 748	27 108 150	601 490	(2 677 409)	-	(23 018 904)	-	-	31 729 075
	5571	за 2022г.	13 397 096	19 554 080	424 030	(3 659 459)	-	-	-	-	29 715 748
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	17 982 553	20 538 157	-	-	-	(23 018 904)	-	-	15 501 806
	5572	за 2022г.	7 151 150	10 831 403	-	-	-	-	-	-	17 982 553
займы	5553	за 2023г.	7 870 146	5 777 439	601 490	(2 677 409)	-	-	-	-	11 571 666
	5573	за 2022г.	4 865 355	6 240 220	424 030	(3 659 459)	-	-	-	-	7 870 146
прочая	5554	за 2023г.	3 863 049	792 554	-	-	-	-	-	-	4 655 603
	5574	за 2022г.	1 380 591	2 482 458	-	-	-	-	-	-	3 863 049
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 058 351	2 922 722	838 124	(2 633 617)	-	23 018 904	-	-	26 204 284
	5580	за 2022г.	2 029 794	641 160	116 484	(729 049)	(38)	-	-	-	2 058 351
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	500 463	281 157	-	(210 933)	-	-	-	-	570 687
	5581	за 2022г.	253 869	308 285	-	(61 691)	-	-	-	-	500 463
авансы полученные	5562	за 2023г.	60 899	882	-	(60 419)	-	-	-	-	1 362
	5582	за 2022г.	117 661	60 899	-	(117 623)	(38)	-	-	-	60 899
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	143	39	-	-	-	-	-	182
	5583	за 2022г.	1 920	-	-	(1 920)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	294 116	-	838 085	-	-	23 018 904	-	-	24 151 105
	5584	за 2022г.	178 005	-	116 111	-	-	-	-	-	294 116
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	1 202 873	2 640 540	-	(2 362 465)	-	-	-	-	1 480 948
	5586	за 2022г.	1 478 339	271 976	373	(547 815)	-	-	-	-	1 202 873
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	31 774 099	30 030 872	1 439 614	(5 311 226)	-	X	-	-	57 933 359
	5570	за 2022г.	15 426 890	20 195 240	540 514	(4 388 508)	(38)	X	-	-	31 774 099

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)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	3	-
Расходы на оплату труда	5620	3 697	3 773
Отчисления на социальные нужды	5630	1 125	1 151
Амортизация	5640	6 488	72 826
Прочие затраты	5650	2 990 569	1 568 938
Итого по элементам	5660	3 001 882	1 646 688
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	3 001 882	1 646 688

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



**Володин Дмитрий
Олегович**

Руководитель _____
(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 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	-	381	(201)	(46)	134
в том числе: резерв ежегодных отпусков	5701	-	381	(201)	(46)	134

Руководитель _____

(подпись)

Володин Дмитрий
Олегович

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г

28 февраля 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», (далее по тексту - «Общество») является строительство жилых и нежилых зданий (41.20). В 2023 г. Общество сдавало в аренду собственные основные средства.

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Почтовый адрес Общества: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12.12.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1147748024170.

С 10.01.2022 переданы полномочия единоличного исполнительного органа АО «ГК «Эталон» (с 10.01.2022 по 09.01.2025 – период осуществления полномочий единоличного исполнительного органа).

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

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 31.12.2023–6 человек, 31.12.2022– 6 человек, 31.12.2021– 6 человек.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. основными владельцами долей Общества являются следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 634 463	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7724339440, КПП 771701001, местонахождение: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9А)	1 634 463	100%

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании договора №б/н от 09.01.2022.

Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности 031-ЗЮ от 25.07.2022 Кузнецова А.А.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Володин Дмитрий Олегович по доверенности от 19.04.2022 г.

Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 634 463 (Один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят три) тысячи рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления 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 Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

1. Организационно-технические аспекты учетной политики:

1.1. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

1.2. Бухгалтерский учет вести в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

1.3. Для отражения финансово-хозяйственных операций использовать бухгалтерскую программу «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С предприятие-Зарплата и управление персоналом».

1.4. Принимать к учету первичные документы, составленные по формам, содержащимся в альбомах, унифицированных (типовых) форм, утвержденных Госкомстатом России. При оформлении хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы, применять самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

1.5. Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, наличных денежных средств и расчетов проводится на конец каждого года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случаях обязательной инвентаризации, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств раз в три года. Инвентаризация имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

1.6. Сроки и порядок выдачи денежных средств под отчет сотрудникам, оформления отчетов по их использованию утвердить отдельным приказом.

1.7. При исправлении ошибок в бухгалтерском учете руководствоваться ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России № 63н от 28.06.2010 года.

Уровень существенности в бухгалтерском учете принять равным десяти процентам.

Ошибка признаётся существенной, если её размер в отношении к общему итогу соответствующего показателя бухгалтерского баланса и/или отчета о финансовых результатах за отчетный период (отчетный год) составляет 10% и более.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли.

2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.

2.1. 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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

2.2. 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.

3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета

3.1. Учет основных средств и доходных вложений.

3.1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с отчетности за 2022 год. Переход на ФСБУ 6/2020 производить альтернативным методом в соответствии с п.49 стандарта. В бухгалтерской отчетности за 2022 г. не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производить единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на конец периода, предшествующего отчетному (на 31.12.2021). Проводки по единовременной корректировке не формируют показатели отчетности на 31.12.2021.

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считать их первоначальную стоимость (с учетом переоценок), признанную до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленную амортизацию рассчитывать в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

3.1.2. 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).

3.1.3 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).

3.1.4. 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).

3.1.5. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

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

3.1.6. 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, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

3.1.7. 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.

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

3.1.9. 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.

3.1.10. 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).

3.1.11. 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)

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

- 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.

3.1.13. 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-КлР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

- запасами;
- долгосрочными активами к продаже (ДАП);
- капитальными вложениями.

3.1.14. 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 ею 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).

3.1.15. 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).

3.1.16. 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.

3.2. Учет нематериальных активов.

3.2.1. 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».

3.2.2. 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.

3.2.3. 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

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

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

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

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

3.2.9. Общество начинает применять ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», начиная с отчётности за 2024 год.

3.3. Учет материально-производственных запасов

3.3.1. Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения с 01.01.2021 ФСБУ 5/2019, учет материально-производственных запасов вести перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 "Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии"). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

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»

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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».

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

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

3.3.3.1. 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.

3.3.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

3.3.3.3. 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.

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

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

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

3.4. Учет договоров аренды

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

- 1) в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) 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 прочим видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по прочим 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);
- 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 предопределено 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,

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 вести 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 вести 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 опосредовано 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.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

3.5. Учет затрат на строительство.

3.5.1. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

3.5.2. 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 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».

3.5.3. 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".

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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»

3.5.4. 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.

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

3.6. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

3.6.1. 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 вышеизложенным, 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)

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)

3.7. Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений

3.7.1. 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

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

3.7.3. 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

3.7.4. 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 вышеизложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, отражать в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

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

3.8. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.

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

3.8.2. Для учета затрат на производство применять следующие счета:

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

Для учета затрат при осуществлении деятельности 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»

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

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

3.8.5. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

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

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

3.8.7. 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».

3.8.8. 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»

3.8.9. 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

3.8.10. 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

3.8.11. 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.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

3.9. Учет прочих доходов и расходов

3.9.1. 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

3.9.2. Для приведения отражения доходов в соответствии 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.

3.9.3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, 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».

3.9.4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом:

- плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно 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»).

3.9.5. 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.

3.9.6. 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.

3.10. Учет финансовых вложений

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

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

3.10.3. Денежные эквиваленты

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.

3.11. Учет кредитов и займов.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

3.11.1. 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.

3.11.2. 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.

3.12. Формирование оценочных резервов и обязательств

3.12.1. Оценочные резервы.

3.12.1.1. 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»;
- 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 случае 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.

3.12.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей.

3.12.1.2.1. 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 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.

3.11.1.2.2. 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 учёта переоценки.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Если в отчётном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создаётся.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

ЧСП	=	Предполагаемая цена продажи	-	Предполагаемые затраты на продажу
------------	---	----------------------------------------	---	--------------------------------------------------

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчётную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м².

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:

Резерв под обесценение	=	Фактическая себестоимость	-	ЧСП
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	------------

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

При реализации объекта учёта, 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 учёте 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 резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчётную дату также производить в указанном выше порядке.

3.12.1.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

3.12.1.4. Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.

3.11.1.5. Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

В случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

такого актива является резерв сомнительных долгов (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 N 03-03-06/2/32037).

Учет резервов по сомнительным долгам, созданным по финансовым вложениям в виде предоставленных займов, отражать на счете 59 «Обесценение акций, долей».

При создании резервов по сомнительным долгам по предоставленным заёмным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

3.11.1.6. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учёте на 31 декабря отчётного года. При отсутствии признаков обесценения резерв не создаётся.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 в бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Согласно п.п.39, 40 ПБУ 19/02 сумма ранее созданного резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года корректируется (увеличивается или уменьшается), при этом сумма корректировки относится на финансовый результат Общества (в состав прочих расходов или прочих доходов).

3.12.2. Оценочные обязательства.

3.12.2.1. 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.

3.12.3. Формирование прочих резервов и фондов.

3.12.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

3.11.3.2. 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;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

3.12.3.3. 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.

3.12.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.

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

3.13. Учет забалансовых счетов.

3.13.1. 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.

3.13.2. 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.

3.14. 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» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете 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 учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

3.15. Учёт расчетов с бюджетом.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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 (расчетов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов). 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

Учетная политика в целях налогового учёта.

4.1. Организация и построение налогового учета.

4.1.1. Формирование системы показателей налогового учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

4.1.2. Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом использовать ПБУ 18/2002 «Учет расчетов по налогу на прибыль»: формировать ПНО (постоянное налоговое обязательство), ОНО (отложенное налоговое обязательство), ОНА (отложенный налоговый актив).

4.1.3. Построение налогового учета обеспечивается настройками программы 1С: Бухгалтерия 8.3 с формированием регистров налогового учета. В случае недостаточно полного соответствия регистра бухгалтерского учета налоговому учету, при определении доходов и расходов предприятия оформлять дополнительно справки-расчеты бухгалтерии.

4.2. Исчисление налога на прибыль

4.2.1. Исчисление налога на прибыль производить в соответствии с гл.25 НК РФ.

4.2.2. Признать доходы и расходы для целей исчисления налога на прибыль методом начисления.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть четко определена, доходы определяются самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов (п.2 ст.271 НК).

4.2.3. При осуществлении деятельности с применением счетов эскароу при признании доходов и расходов для целей исчисления налога на прибыль исходить из следующего.

Для целей налогообложения прибыли денежные средства участников, размещенные на счетах эскароу в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве, приравниваются к средствам целевого финансирования (последний абзац пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). В связи с этим налогом на прибыль облагается только полученная застройщиком экономия (при условии ведения раздельного учета).

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) МКД и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных ДДУ.

В периоде строительства застройщик не учитывает в составе налоговых расходов затраты, которые будут возмещены за счет денежных средств дольщиков. В периоде передачи объектов долевого строительства участникам застройщик не включает в налоговые доходы определенную в ДДУ стоимость жилых и нежилых помещений.

Налогооблагаемыми доходами признается только полученная застройщиком экономия в виде разницы между ценой ДДУ и фактическими затратами на строительство.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскароу на дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС в разрезе каждого договора долевого участия.

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами формировать убыток по ДДУ.

На дату раскрытия счетов эскроу отражать операции по расчетам с дольщиками:

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)

Погашение обязательств дольщика отражать:

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

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

Дт 62.02 (Расчеты по авансам полученным) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

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

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

4.2.4. Производить списание покупных товаров при их реализации по средней стоимости в соответствии ст. 268 НК РФ.

4.2.5. Начислять амортизацию по всему амортизируемому имуществу линейным методом в соответствии ст.259 НК РФ.

4.2.6. Установить срок полезного использования амортизируемых основных средств в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группа названного Постановления, срок полезного использования устанавливать в соответствии с техническими условиями или рекомендациями предприятий - изготовителей (ст.258 НК РФ).

4.2.7. Амортизируемым имуществом признавать имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первичной стоимостью более 100 000 рублей. Установить единый срок полезного использования по амортизируемым основным средствам, входящим в состав одной амортизационной группы.

4.2.8. При приобретении амортизируемых основных средств, бывших в употреблении, определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока эксплуатации данного основного средства предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования основного средства предыдущим собственником равен или превышает срок использования, определенный классификатором, то в таком случае срок полезного использования устанавливается комиссией самостоятельно, с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Данный порядок применять при наличии документа, полученного от продавца, подтверждающего срок, в течение которого по приобретаемому основному средству ранее начислялась амортизация.

4.2.9. Амортизационную премию (п.1.1 ст.259 НК) в размере до 10% не использовать.

4.2.10. Установить срок эксплуатации специальной одежды, обуви и средств защиты согласно, утвержденного Положения бесплатной выдачи спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам предприятия.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

4.2.11. Расходы по спецодежде, специальной обуви и средств защиты сроком эксплуатации до 1 года относить к косвенным расходам в момент выдачи работникам согласно ведомостям, на выдачу спецодежды.

Расходы по спецодежде, специальной обуви сроком службы свыше года относить к косвенным расходам. Стоимость имущества, указанного в настоящем подпункте, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, утвержденных в организации.

4.2.12. Стоимость материально производственных запасов, полученных при демонтаже основных средств приходовать по текущей рыночной стоимости с учетом износа.

4.2.13. В соответствии со ст.254 п.1.3. стоимость малоценных основных средств включать в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

4.2.14. Резерв под ремонт основных средств не создавать. Фактические затраты по вышеуказанным расходам учитывать в расходах по налоговому учету по мере их образования или выполнения работ.

4.2.15. Нормы амортизации нематериальных активов устанавливать в пределах сроков использования, но не менее одного года. По бухгалтерским и другим программным продуктам (исключительным и неисключительным правам) установить срок полезного использования - один год.

4.2.16. Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые;
- Косвенные.

4.2.17.1 К прямым расходам относить:

- 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.
- себестоимость собственных объектов недвижимости, реализованных по договорам купли-продажи.
- прочие все расходы, которые можно отнести к прямым.

4.2.17.2. К косвенным расходам относить:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов;
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.
В составе косвенных расходов учитывать расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости учитывать:
- 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

4.2.18. Учёт внереализационных расходов осуществлять в соответствии с положениями ст. 265 НК РФ.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

4.2.19. В соответствии с п. 2 ст. 288 НК долю прибыли, приходящуюся на обособленные подразделения, определять, как среднюю арифметическую величину удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК, в целом по налогоплательщику.

При наличии нескольких обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ распределение прибыли по каждому из этих подразделений не производить. Сумму налога, подлежащую уплате в бюджет этого субъекта РФ определять исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ (п. 2 ст.288 НК РФ).

4.3 Формирование резервов:

4.3.1. Резерв по сомнительным долгам не создавать.

4.3.2. Резерв предвиденных расходов не формировать.

4.3.3. Резерв на выслугу лет не формировать.

4.3.4. Резерв по гарантийному ремонту не формировать.

4.4. Исчисление налога на добавленную стоимость

4.4.1. Исчисление НДС производить в соответствии с гл.21 НК РФ.

4.4.2. Раздельный учет НДС.

4.4.2.1. Вести раздельный учет операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения).

Вести раздельный учет сумм НДС по приобретенным работам (услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых налогом операций на субсчетах 19.01 «НДС при приобретении основных средств», 19.02 «НДС по приобретенным нематериальным активам», 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам», 19.04 «НДС по приобретенным услугам» счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» с применением следующей аналитики:

- «Учитывается в стоимости» - для осуществления операций, не облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Принимается к вычету» - для осуществления операций, облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Распределяется» - для осуществления операций, как облагаемых налогом на добавленную стоимость, так и не облагаемых налогом на добавленную стоимость.

4.4.2.2. Расчет пропорции суммы налога на добавленную стоимость, предъявленного продавцами налогоплательщику и, учтенного на субсчетах 19.01, 19.02., 19.03, 19.04 счета 19 с видом аналитики «Распределяется», производить в соответствии с п.п. 4, 4.1 ст. 170 НК РФ.

4.4.2.3. По основным средствам и нематериальным активам, приобретаемым для целей использования в общехозяйственной деятельности, сумма НДС подлежит распределению исходя из пропорции облагаемых и необлагаемых НДС операций в конце квартала.

4.4.2.4. Если в налоговом периоде отсутствует выручка (облагаемая и не облагаемая), «входной» НДС с видом аналитики «Распределяется» подлежит распределению в первом налоговом периоде, в котором появляется выручка, пропорционально выручке этого налогового периода.

4.4.2.5. Не применять положения абзаца четвертого пункта 4 статьи 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом указанные в абзаце четвертом пункта 4 статьи 170 НК РФ суммы налога, предъявленные налогоплательщику продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 172 НК РФ.

4.4.3. Учет НДС, относящегося к строительству.

4.4.3.1. До окончания строительства вести учет «входного» НДС, относящегося к строительству, обособленно, на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе номенклатурных групп.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

По окончании строительства определять НДС по каждому помещению в процентном соотношении к общей продаваемой площади построенного объекта и величины НДС, относящегося к конкретной номенклатурной группе, отраженного на счете 19.33.1.

При этом, на момент отражения сдачи объекта в учете, вести учет НДС следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены Договоры долевого участия/договоры соинвестирования, отражать на счете 19.34.1. «НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершенным строительством инвестиционным объектам». На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия;
- НДС по жилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, включать в себестоимость товара;
- НДС по нежилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, отражать на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету из бюджета.

4.4.4. Услуги застройщика/экономия, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость, если такие объекты, не являются объектами производственного назначения (в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ).

4.4.5. При реализации имущественных паев начислять НДС с суммы превышения продажной цены над первоначальным паевым взносом.

4.5 Налог на имущество

Методологическая основа расчета налога на имущество - положения главы 30 Налогового Кодекса РФ.

Не учитывать, как объект налогообложения и не включать в расчет налога на имущество активы (объекты), учтенные на балансовом счете 08.04 «Приобретение объектов основных средств», по которым нет одновременного выполнения всех обязательных условий, позволяющих классифицировать их как основные средства, за исключением объектов, особенности определения налоговой базы в отношении которых устанавливаются Законом субъекта о налоге на имущество.

Сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе общехозяйственных расходов на счете 26.

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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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).

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.

12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 31.12.2022 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Приказом от 09.01.2023 г. было внесено дополнение в учетную политику для целей бухгалтерского учета в части касает п. 4.4.3 «Учет НДС, относящегося к строительству». Внесенные дополнения не привели к изменению показателей Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В бухгалтерской отчетности Общества за 2023 г., не производились ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 и 31.12.2021, и Отчета о финансовых результатах за 2022 г.

14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Прочие НМА
По состоянию на 31.12.2021	
Первоначальная стоимость	6 332
Накопленная амортизация	(540)
Остаточная стоимость	5 792
По состоянию на 31.12.2022	
Первоначальная стоимость	6 517
Накопленная амортизация	(1 348)
Остаточная стоимость	5 169
По состоянию на 31.12.2023	
Первоначальная стоимость	6 517
Накопленная амортизация	(2 079)
Остаточная стоимость	4 438

Состав нематериальных активов по состоянию на 31.12.2023г.:

Сайт проекта "Зил-юг"-1 050 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Сайт СЗ "ЗИЛ-ЮГ"(основной)-3 311 тыс. руб.

Простая неисключительная лицензия на использование дизайна изделий в интерьерах Shagal – 77 тыс.руб.

Движение НМА в течение отчетного периода раскрыто в табличных формах №1.1-1.5.

15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Сооружения	Машины и оборудование (кроме офисного)	Здания	Другие виды основных средств
По состоянию на 31.12.2021				
Первоначальная стоимость	47 800	2 110	49	6 001
Накопленная амортизация	(6 901)	(470)	(43)	(573)
Остаточная стоимость	40 899	1 640	6	5 428
По состоянию на 31.12.2022				
Первоначальная стоимость	150 984	5 029	0	8 551
Накопленная амортизация	(23 407)	(683)	(0)	(1 975)
Остаточная стоимость	127 577	4 346	0	6 576
По состоянию на 31.12.2023				
Первоначальная стоимость	206 731	19 283	0	10 609
Накопленная амортизация	(54 134)	(2 400)	(0)	(4 126)
Остаточная стоимость	152 597	16 883	0	6 483

По состоянию на 31.12.2023г. в составе незавершенных капитальных вложений Общества числится- Временное электроснабжение механизации строительства от яч.№4 РУ-10 кВ РП-3 в сумме 576 тыс. руб.; Временные кабельные линии 10кВ КТПН-1,-5,-8,-9 от КРУН для временного электроснабжения механизации в сумме 1 776 тыс. руб.; Временные сети водоотведения стоков от строительного водопонижения участков строительства объектов в сумме 199 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах, земельные участки – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	22 490 178
Помещения	242
Другие основные средства	61 131

Обществом не признаются объекты учета аренды в качестве права пользования активом, т.к. действующие договоры аренды являются краткосрочными.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

16. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Общество сдает основные средства в аренду.

По состоянию на 31.12.2023г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитывается инвестиционная недвижимость:

Наименование объекта учета	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Здания	14 443	17 456	86 471

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Сооружения	55 040	58 246	61 452
------------	--------	--------	--------

Доходные договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Движение в течение отчетного периода отдельных видов доходных вложений раскрыто в табличной форме № 2.1.

17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 31.12.2023 г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом займ ООО «Развитие».

Движение в течение отчетного периода отдельных видов финансовых вложений раскрыто в табличной форме № 3.1.

18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2023г. в составе прочих внеоборотных активов учтены:

- Плата за резервирование траншей по кредитному договору с ПАО Сбербанк в сумме 108 310 тыс. руб.;
- Страхование СМР в сумме 4 510 тыс. руб.;
- Прочие активы в сумме 290 тыс. руб.

19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
Запасы, в т. ч.:	38 465 647	19 866 456	7 936 170
сырье, материалы	4 460	5 403	2
Прочие запасы и затраты	-	6	23
Незавершенное строительство	38 453 052	19 832 215	7 811 472
Товары для перепродажи	8 135	28 832	124 673

По состоянию на 31.12.2023г. в составе запасов отражены сырье и материалы от разбора временных сооружений; незавершенное строительство в виде затрат по подготовке к строительству и проектным работам; товары для перепродажи в виде металлолома, образовавшегося в результате сноса зданий.

По состоянию на 31.12.2023 г. в составе авансов выданных сумма авансов под строительство ЖК составляет 23 636 626 тыс. руб.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Долгосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:	444 952	824 022	855 289
задолженность покупателей заказчиков	-	-	-
задолженность по авансам выданным	117 574	622 058	696 915
прочая дебиторская задолженность	327 378	201 964	158 374
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:	3 524 107	2 946 770	1 120 720
задолженность покупателей заказчиков	12 058	10 923	8 140
задолженность по авансам выданным	3 446 709	2 822 374	1 018 049
прочая дебиторская задолженность	65 340	113 473	94 531

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составила 444 952 тыс. руб. Прочая задолженность составила 327 378 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтены расчеты по процентам по выданному займу в сумме 327 378 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составила 3 524 107 тыс. руб. Прочая задолженность составила 65 340 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтены расчеты за аренду земельных участков в сумме 41 194 тыс. руб., расчеты по перевыставлению ресурсов в сумме 18 347 тыс. руб., задолженность по налогам: НДС в сумме 1 570тыс. руб.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Общая сумма списанной и учтенной за балансом дебиторской задолженности на отчетную дату составляет 8 343 тыс. руб.

21. 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.:	27 304	42 678	1 056 592
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	27 304	3 074	492
Средства на валютных счетах	-	3 404	-
Средства на специальных счетах в банках (депозиты)	-	36 200	1 056 100

Денежные средства на счетах эскроу на 31.12.2023 г. учтены на забалансовом счете в сумме 43 423 150 тыс. руб.

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

Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг за 2023 г. составляют 118 521 тыс. руб., в т.ч.

-поступления от реализации металлолома в сумме 26 180 тыс. руб.;

-поступления за обеспечение эл.энергией 92 255 тыс. руб.

Прочие поступления за 2023 г. составляют 449 480 тыс. руб., в т.ч.:

-возврат налога на имущество в сумме 108 827 тыс. руб.;

-проценты по банковским депозитам 2 772 тыс. руб.;

-возврат обеспечительного платежа -234 403 тыс. руб.

Прочие поступления за 2022 г. составляют 43 742 тыс. руб., в т.ч.:

-возврат налога на прибыль в сумме 27 117 тыс. руб.;

-проценты по банковским депозитам 16 449 тыс. руб.

Прочие платежи за 2023 г. составляют 3 348 211 тыс. руб., в том числе:

-НДС в сумме 3 238 392 тыс. руб.;

-налог на имущество в сумме 316 тыс. руб.;

-оплата за резервирование кредитной линии 109 000 тыс. руб.;

Прочие платежи за 2022 г. составляют 2 142 115 тыс. руб., в том числе:

-НДС в сумме 2 043 218 тыс. руб.;

-налог на имущество в сумме 35 928 тыс. руб.;

-оплата госпошлины в сумме 1 114 тыс. руб.;

-оплата за резервирование кредитной линии 59 000 тыс. руб.;

При формировании «Отчета о движении денежных средств» в разделе «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражены в сумме, включающей среди прочего подлежащие удержанию из оплаты труда средства (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам), а также выплаты по страховым взносам.

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

22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. отсутствуют.

23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
1 634 463	1 634 463	1 634 463

На 31.12.2023 г. величина уставного капитала составляет 1 634 463 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.12.2022г. является

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (доля 100%).

Добавочный капитал

На 31.12.2023 г. величина добавочного капитала составляет 146 270 тыс. руб. (вклад в имущество бывшего участника Общества ПАО «Завод имени И.А. Лихачева»).

Резервный капитал

В 2023 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021
(6 659 663)	(2 828 649)	(1 264 557)

24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долгосрочные

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Заемные средства, в т.ч.:	27 073 472	25 852 699	12 016 505
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	11 571 666	7 870 146	4 865 355
АО «Эталон-Финанс»	11 571 666	3 656 410	528 592
ООО «Развитие»	-	4 213 735	4 336 763
<i>Предоставленные кредиты</i>	15 501 806	17 982 553	7 151 150
ПАО СБЕРБАНК	15 501 806	17 982 553	7 151 150

Краткосрочные

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Заемные средства, в т.ч. :	24 151 104	294 116	178 005
<i>Займы, предоставленные юр.лицами</i>	-	-	-
<i>Предоставленные кредиты</i>	24 151 104	294 116	178 005
ПАО СБЕРБАНК	24 151 104	294 116	178 005

Общая сумма заемных и кредитных денежных средств, полученных в 2023г. составила 26 315 596 тыс. руб. Общая сумма погашенных займов – 2 677 409 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб. Общая сумма погашенных кредитов – 0 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб.

Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями кредитного договора с ПАО Сбербанк на 31.12.2023 г. составили 27 555 077 тыс. руб. (31.12.2022 год – 48 093 233 тыс. руб.)

Информация по срокам погашения полученных заемных средств (без учета процентов):

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
Долгосрочные займы и кредиты:			
АО «Эталон-Финанс»	8 170 652	8	30.06.2027
	846 135	6,25	30.06.2025
	97 754	4,25	30.06.2025
	604 341	6,5	30.06.2025
	215 502	7,5	30.06.2025

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
	90 389	7,6%	30.06.2025
	20 569	5,56%	30.06.2025
ПАО СБЕРБАНК	23 230 175	расчетная	31.12.2024
	15 290 534	расчетная	31.12.2026

В составе краткосрочных займов и кредитов учтены расчеты по процентам по кредитному договору.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3.

25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Чистая прибыль(убыток)

Чистая прибыль (убыток)	За 2023	За 2022
	(3 831 015)	(1 564 092)

По итогам работы за 2023г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (4 680 338) тыс. руб. В связи с чем, сумма условного дохода за 2023 год составила 936 068 тыс. руб. (за 2022 год – 377 634 тыс. руб.) Применяемая ставка налога на прибыль – 20%.

Информация о расчетах по налогу на прибыль сформирована с применением балансового метода:

- Налог на прибыль отсутствует в связи с убытком, полученным в налоговом учете;
- Отложенный налог на прибыль рассчитывается исходя из сравнения сальдо временных разниц и их оборотов за отчетный период.

Постоянный налоговый расход (ПНР) и постоянный налоговый доход (ПНД) определяются детально, по каждой постоянной разнице в соответствии с правилами группировки.

Отложенные налоговые активы и обязательства, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль

	2023 г.
Отложенный налог на прибыль	849 323
Оценочные обязательства и резервы (105*20%)	(21)
Товары (32 420*20%)	(6 484)
Убыток (3 606 895*20%)	721 379
Расходы будущих периодов (712 440*20%)	142 488
Материалы (589 *20%)	(117)
Доходные вложения в материальные ценности (68 355*20%)	(13 671)
Внеоборотные активы (40 960*20%)	8 192
Нематериальные активы (90*20%)	18
Доходы будущих периодов (385*20%)	(77)
Основные средства (12 155*20%)	(2 431)
Резервы на отпуска (240*20%)	47

	2022 г.
Отложенный налог на прибыль	324 077
Оценочные обязательства и резервы (8*20%)	2
Товары (50 400*20%)	10 080
Убыток (1 450 310*20%)	290 062
Расходы будущих периодов (40 670*20%)	8 134
Материалы (1 260*20%)	252
Доходные вложения в материальные ценности (2 565*20%)	(513)
Внеоборотные активы (92 830*20%)	18 566
Нематериальные активы (170*20%)	(34)
Основные средства (11 735*20%)	(2 347)
Резервы по сомнительным долгам (625*20%)	(125)

Другие налоги

	За 2023	За 2022
Налог на имущество	404	1 148
Налог на доходы физических лиц	468	490

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Страховые взносы	1 096	1 151
------------------	-------	-------

26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Прочие долгосрочные обязательства	4 655 603	3 863 049	1 380 591
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	1 849 654	1 492 259	1 799 323
поставщикам и подрядчикам	570 687	500 463	253 869
по авансам полученным	1 362	60 899	117 661
расчеты по налогам и взносам	182	0	1 920
прочая кредиторская задолженность	1 277 422	930 897	1 425 873
Прочие краткосрочные обязательства	203 525	271 976	52 466

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

В составе прочей кредиторской задолженности на 31.12.2023 г. учтены расчеты по арендной плате земли с Департаментом государственного имущества в сумме 1 276 838 тыс. руб.

В составе прочих долгосрочных обязательств на 31.12.2023 г. учтены расчеты по арендной плате земли с Департаментом государственного имущества в сумме 4 655 603 тыс. руб.

В составе прочих краткосрочных обязательств на 31.12.2023 г. учтены расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) в сумме 203 525 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3.

27. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

	За 2023	За 2022
Выручка, в т.ч.:	30 419	25 930
Доходы от сдачи в аренду зданий и оборудования	30 419	25 930

Основными покупателями Общества, на долю которых приходится существенный объем общей выручки, являются юридические лица.

28. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За 2023	За 2022
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	(62 307)	(134 474)
Амортизация зданий/помещений	(6 488)	(72 797)
Расходы на оплату труда	(3 697)	(3 738)
Страховые взносы от ФОТ	(1 125)	(1 141)
Услуги охраны	(27 967)	(32 250)
Эксплуатация имущества	(22 120)	(24 548)
Ремонт, выполненный подрядными организациями	(910)	
Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.	(2 937 418)	(1 496 530)
Расходы на рекламу	(2 801)	(2 539)
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(85 128)	(39 317)
Гос.пошлина	(202)	(1 069)
Банковские услуги	(529 485)	(489 800)
Агентские вознаграждения	(2 319 802)	(963 805)
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(2 157)	(15 684)
Информационно-консультационные услуги	(632)	(761)
Аудиторские услуги	(1 007)	(635)
Налог на имущество	(404)	(1 148)
Программное обеспечение, права и сертификаты	(36)	(60)
Прочие профессиональные услуги	(56)	(51)
Расходы на оплату труда		(33)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Страховые взносы от ФОТ		(10)
Амортизация ОС		(29)
Прочие материалы, инструмент, инвентарь	(3)	
Услуги по управлению организацией	(19)	(12 957)

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

29. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2023	За 2022
Прочие доходы, в т.ч.	154 248	447 440
Доходы по имуществу, переданному в аренду	14	-
Доходы (расходы) от реализации ОС	4 076	10
Доходы (расходы) от реализации услуг	23 355	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	7 730
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	10 000
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	46	9
Курсовые разницы	568	908
Возврат налога на имущество		25 013
Доходы от реализации ТМЦ	72 930	395 098
Доходы от реализации прочих активов	-	8 023
Доходы прочие	2 304	649
Прибыль прошлых лет	50 955	-
Проценты к получению	140 073	62 558
Доходы по процентам по депозитным вкладам	148	9 346
Доходы по процентам по займам выданным	137 307	46 511
Доходы по хранению средств на р/с	2 618	6 701
Проценты к уплате	(1 439 576)	(540 147)
Проценты по полученным займам	(601 490)	(424 030)
Проценты по полученным кредитам	(838 086)	(116 117)
Прочие расходы, в т. ч.	(563 620)	(237 262)
Прибыль(убытки) прошлых лет	(187)	(2 371)
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	-	(664)
Доходы (расходы) от реализации ОС	(72)	(342)
Судебные расходы	(3)	-
Безвозмездная передача	(400 000)	-
Курсовые разницы	(1 454)	(374)
Услуги банка	(74 434)	(23 813)
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(3 200)	(823)
Доходы (расходы) от реализации прочих активов	-	(7 943)
Доходы (расходы) от реализации ТМЦ	(49 674)	(181 154)
Расходы по оценке и регистрации залогов	(2)	(7 980)
Прочие расходы, не учитываемые в целях налогообложения	(39)	(18)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(2 805)	(11 780)
Прочие расходы, учитываемые в целях налогообложения	(31 750)	-

30. 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.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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.

Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2023 года:

№ 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) ¹
1.	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	НЕ 368052
2.	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИ НГС ЛИМИТЕД)	НЕ 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.	Кащеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10.	Косолапов Илья Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
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 Нагатинo-1»	5137746199784
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатинo-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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
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»	1187847273360
35.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
36.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
43.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
45.	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-	1097847078581

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
	Инвест»	
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»	1207800011308
51.	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
53.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»</i>	1147847233907
54.	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
55.	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156
56.	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
57.	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»</i>	1127847405971
58.	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
59.	<i>Акционерное общество «УПТК-Эталон»</i>	1037832053500
60.	<i>Акционерное общество «Новатор»</i>	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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
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
76.	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
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-Нижнекамск»	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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

№ 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) ¹
96.	Vandelo Investments Limited (Вандело Инвестментс Лимитед)	HE 195361
97.	ELZINGA HOLDINGS LIMITED (ЭЛЗИНГА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	HE 305841
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	1206600054088

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
	Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	
120.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
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.	Ямалдинов 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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД**

(тыс. руб., если не указано иное)

№ 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) ¹
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 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	CHE-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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Основными хозяйствующими обществами являются непосредственные участники, указанные 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:

Расходы:

Наименование организации	Услуга	За 2023 г.	За 2022 г.
ООО «Эталон-Инвест»	Сопровождение деятельности застройщика	-	(12 578)
ООО «ЭталонПроект»	Подрядные работы	(406 957)	(496 875)
ООО «Эталон-Финанс»	Займы	(547 345)	(82 605)
ООО «Развитие»	Займы	(54 146)	(341 425)
	Прочие расходы	-	(2 921)
ООО «СПМ-Жилстрой»	Подрядные работы	(9 181 740)	(5 991 514)
АО «ГК Эталон»	Агентские услуги	(1 933 168)	(803 171)
	Сопровождение деятельности застройщика	(1 327 942)	(801 104)
	ЕИО	(17)	(16)
АО «СЗ Серебряный фонтан»	Аренда помещения	(50)	(50)
ООО «НТИЦ Эталон»	Услуги тех. надзора	-	(13 800)
АО «СЗ МБИ»	Подготовка территории строительства	(17 246)	(7 252)
	Работы ПОС	(4 441)	(5 018)
ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Разработка проектно-тех. документации	-	(17 321)
	Авторский надзор	(18 895)	(897)
	Подрядные работы	(5 725)	(75)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Подрядные работы	(838 733)	(361 782)
УПТК-ЭТАЛОН АО	Агентские услуги	(2 407)	-
Электронстрой АО	Подрядные работы	(74 380)	-
Итого, тыс. руб.		(14 413 192)	(8 938 404)

Доходы:

Наименование организации	Услуга	За 2023 г.	За 2022 г.
ООО «СПМ-Жилстрой»	Перевыставление эл.энергии	46 570	31 248
	Купля-продажа	-	8 023
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Перевыставление эл.энергии	9 404	1 752
ООО «Развитие»	Сдача в Аренду нежилых помещений	-	50
	Доходы по процентам по займам выданным	137 307	46 511
Итого, тыс. руб.		193 281	87 583

Сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет:

	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
ООО «СПМ-Жилстрой»	20 298 194	870 749
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1 561 772	352 380
АО «ГК Эталон»	-	264
ООО «Развитие»	-	5
ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	7 837	1 063
ООО «ЭталонПроект»	31 084	-
Электронстрой АО	95 716	-
Итого, тыс. руб.	21 994 603	1 224 462

Сумма финансовых вложений с процентами связанных сторон составляет:

Наименование организации	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
ООО «Развитие»	4 138 247	4 154 464	4 110 874
Итого, тыс.руб.	4 138 247	4 154 464	4 110 874

Сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет:

	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
ООО «Эталон-Инвест»	29 174	39 489
ООО «Развитие»	-	153 524

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

АО «Эталон-Финанс»	11 571 666	-
ООО «ЭталонПроект»	16 580	85 919
АО «ГК Эталон»	445 823	221 832
АО «СЗ Серебряный фонтан»	15	15
АО «СЗ МБИ»	3 456	2 082
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1 439 621	434 138
ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	13 441	1 076
ООО «СПМ-Жилстрой»	18 964 034	-
УПТК-ЭТАЛОН АО	2 889	-
Электронстрой АО	89 257	-
Итого, тыс. руб.	32 575 956	938 076

Информация о денежных потоках между связанными сторонами

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.
Текущая деятельность		
Поступления – всего, в том числе:	399 354	2 498 226
ООО «Развитие»	54	2 463 174
ООО «СПМ-Жилстрой»	389 426	33 966
АО «ЛЕНСПЕЦСМУ-РЕКОНСТРУКЦИЯ»	9 874	1 086
Платежи-всего, в том числе:	(14 541 014)	(8 830 043)
ООО «ЭталонПроект»	(490 642)	(471 638)
АО «СЗ МБИ»	(20 485)	(10 796)
ООО «НТЦ Эталон»	-	(16 605)
ООО «СПМ-Жилстрой»	(9 852 509)	(6 486 436)
АО «СЗ Серебряный фонтан»	(50)	(38)
АО «ГК Эталон»	(3 074 247)	(1 532 431)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	(1 009 056)	(292 803)
ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	(14 242)	(18 282)
ООО «Эталон-Финанс»	-	(1 013)
Электронстрой АО	(79 763)	
финансовая деятельность		
Поступления – всего, в том числе:	5 777 438	3 777 091
ООО «Развитие»	-	731 877
АО «Эталон-Финанс»	5 777 438	3 045 214
Платежи-всего, в том числе:	(2 677 409)	(1 196 330)
ООО «Развитие»	(799 424)	(1 196 330)
АО Эталон-Финанс	(1 877 985)	

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

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	Величина выплат в 2023	Величина выплат в 2022	Величина выплат в 2021
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>	-	-	-
Заработная плата, вкл. премии	-	36	310
Страховые взносы	-	11	95
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):</i>	Не производились	Не производились	Не производились

Обществом заключен Договор № б/н от 09.01.2022 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «ГК «Эталон».

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

(складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу.

31. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Оценочные обязательства	134	-	12
Резервы на отпуск	134	-	12

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

Условные обязательства

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам, в которых Общество выступает ответчиком, создается в тех случаях, когда по оценке Общества, вероятность исхода судебных дел, определяется как «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая», «средняя» резерв не создается. По состоянию на 31.12.2023 г. резерв по судебным делам не создавался.

32. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 31.12.2023г. Обществом выданы обеспечения обязательств.

-Поручительство за исполнение обязательств перед банком ООО «Развитие» в сумме 9 537 190 тыс. руб.

-Залог земельных участков в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, перед банком АО «ГК Эталон» и ООО «Развитие» в сумме 15 810 056 руб.

-Залог недвижимости в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 79 тыс. руб.

-Залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 59 708 799 тыс. руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в табличной форме №8.

33. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

34. 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.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
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

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

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. 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.

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.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2023 ГОД
(тыс. руб., если не указано иное)**

Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2023 год. Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

35. 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 отражены ниже:

31.01.2024 Общество выступило поручителем перед ПАО «Сбербанк» за ООО «Эталон-Капитал» на сумму 4 000 000 тыс. руб.

36. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По итогам деятельности за 2023 г. Обществом получен убыток. На отчетную дату чистые активы Общества меньше величины уставного капитала. Данные факты могут свидетельствовать, что Общество не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности. Однако, по мнению руководства, факты не вызывают сомнения или неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. В планах руководства Общества продолжение деятельности, по застройке территории, продаже и/или сдаче в аренду объектов недвижимости.

Перспективой погашения убытка и повышения чистых активов является реализация крупного проекта строительства «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально-культурного назначения» на арендованных земельных участках.

В 4-м квартале 2023 г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию строительство по 1-ой очереди этап 1, 2

Планируемый ввод объектов в эксплуатацию ожидается в 2024-2025 гг.

Руководитель
Представитель по доверенности



Володин Дмитрий Олегович

зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 г.

28 февраля 2024 г.