

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»		31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		42769016		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН 5406803329		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКПО 71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		12300	16	
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ 384		
630005, Новосибирская область, Г.О. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Некрасова, здание № 48/1, помещение 201		по ОКОПФ / ОКФС		
		по ОКЕИ		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ТаксМастер: Аудит"

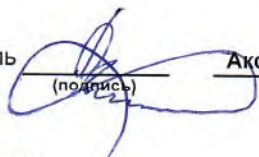
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5406632345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1105476012575

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	760	972	748
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	760	972	78
	Приобретение объектов основных средств	11502	-	-	670
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 694	1 663	1 676
	Прочие внеоборотные активы	1190	16	65	-
	в том числе:				
	Право пользования активом	11901	16	65	-
	Итого по разделу I	1100	2 470	2 700	2 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	680 075	332 431	170 508
	в том числе:				
	Материалы	12101	630	-	316
	Затраты по возведению объектов долевого строительства	12102	679 445	332 431	170 192
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	74 340	30 222	2 205
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	81	81	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	25	22	1
	НДС по приобретенным услугам	12203	38	24	19
	НДС при строительстве ОС	12204	74 196	30 095	2 185
	Дебиторская задолженность	1230	541 446	143 464	7 605
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	12301	7	28	-

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	575	367	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	12303	540 864	143 069	7 605
	авансы уплаченные в связи с возведением объектов долевого строительства	12304	540 864	143 069	7 603
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	106 012	131 078	1
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	171	119	1
	Аккредитивы	12502	105 841	130 959	-
	Прочие оборотные активы	1260	114 706	42 567	2
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	108	320	2
	Не предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом	12602	113 449	41 098	-
	Расчеты по имущественному и личному страхованию	12603	1 149	1 149	-
	Итого по разделу II	1200	1 516 579	679 762	180 321
	БАЛАНС	1600	1 519 049	682 462	182 745

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6 145	6 145	6 145
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(328)	(120)	(58)
	Итого по разделу III	1300	5 817	6 025	6 087
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 055 695	537 422	164 548
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	850 000	342 800	-
	Долгосрочные займы	14102	162 339	162 083	143 108
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	12 749	3 554	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	30 607	28 985	21 440
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 647	1 647	1 663
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	17	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде	14501	-	17	-
	Итого по разделу IV	1400	1 057 342	539 086	166 211
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	455 848	137 289	10 425
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	6 355	7 545	10 374
	Расчеты по налогам и сборам	15202	30	30	45
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	6	-	6
	Расчеты с подрядными организациями по выполненным, но не принятым СМР с длительным циклом	15204	449 457	129 714	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	23	12	22
	Прочие обязательства	1550	19	50	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде	15501	19	50	-
	Итого по разделу V	1500	455 890	137 351	10 447
	БАЛАНС	1700	1 519 049	682 462	182 745

Руководитель



Акшенов Андрей Борисович

(расшифровка подписи)



5 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»	ИНН	42769016		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5406803329		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	72 351	41 098
	в том числе:			
	Не предъявленная выручка по незавершенным работм с длительным циклом	21101	72 351	41 098
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	72 351	41 098
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(72 351)	(41 098)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(4)	(8)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(4)	(8)
	Прочие доходы	2340	160	50
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	-	50
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	160	-
	Прочие расходы	2350	(395)	(106)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(129)	(57)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(188)	-
	Расходы на услуги нотариуса	23503	-	(49)
	Прочие расходы	23504	(78)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(239)	(64)
	Налог на прибыль	2410	31	2
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	31	2
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(208)	(62)

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	(208)	(62)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Аксенов Андрей
Борисович**

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(62)	(62)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(62)	(62)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	6 145	-	-	-	(120)	6 025
За 2023 г.							
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317	-	-	-	-	-	-	-
3320	-	-	-	-	-	(208)	(208)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(208)	(208)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

	3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	6 145	-	-	-	-	(328)	5 817

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	5 817	6 025	6 087

Руководитель Аксенов Андрей Борисович
(подпись) (расшифровка подписи)



5 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»	ИНН	42769016		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5406803329		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	50
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	50
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(532 472)	(230 219)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(484 763)	(200 381)
в связи с оплатой труда работников	4122	(329)	(410)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(3)
процентов по арендным обязательствам	4125	(4)	(8)
НДС уплаченный контрагентам	4126	(46 703)	(27 627)
прочие налоги и сборы, платежи в бюджет	4127	(354)	(141)
прочие платежи	4129	(319)	(1 649)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(532 472)	(230 169)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(487)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(406)
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	-	-
НДС уплаченный контрагентам	4225	-	(81)
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(487)
--	------	---	-------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	507 456	361 940
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	507 456	361 940
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(50)	(207)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(165)
платежи по арендным обязательствам	4324	(50)	(42)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	507 406	361 733
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(25 066)	131 077
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	131 078	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	106 012	131 078
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Аксенов Андрей Борисович

(расшифровка подписи)



5 марта 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		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 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Выбыло	
								первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-

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 давних положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022 г.	-	-	-	-	



Руководитель
Аксенов Андрей
Борисович
(расшифровка подписи)

(подпись)
5 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	670	406	(1 076)	-	
в том числе:							
Н2 Павильон модульного типа 5000*6000	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022 г.	670	-	(670)	-	
Н2 Модуль строительный 2,4*6,0м.	5242	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5252	за 2022 г.	-	224	(224)	-	
Система видеонаблюдения и охранная сигнализация	5243	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5253	за 2022 г.	-	182	(182)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(заполн. и др.)	5287	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)
 Аксенов Андрей
 Борисович
 (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.



3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____
 (подпись)

Аксенов Андрей
 Борисович
 (расшифровка подписи)

5 марта 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		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	332 431	-	332 431	415 021	(67 376)	-	X	680 075	-	680 075	
	5420	за 2022 г.	170 508	-	170 508	193 903	(31 980)	-	X	332 431	-	332 431	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	-	-	-	630	-	-	-	630	-	630	
	5421	за 2022 г.	316	-	316	254	(570)	-	-	316	-	316	
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	67 376	(67 376)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022 г.	-	-	-	31 410	(31 410)	-	-	-	-	-	
Затраты по возведению объектов долевого строительства	5507	за 2023 г.	332 431	-	332 431	347 014	-	-	-	679 445	-	679 445	
	5527	за 2022 г.	170 192	-	170 192	162 239	-	-	-	332 431	-	332 431	

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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	679 445	332 431	170 192
Земельный участок, кадастровый номер 54:35:072 815:7	5446	18 016	18 016	18 016
Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, встроено-пристроенной подземной автостоянкой	5447	661 429	314 415	152 176



Руководитель _____
 Аксенов Андрей
 Борисович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						введено		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	143 464	-	404 755	-	-	(6 773)	-	-	-	-	-	-	-	541 446	-
	5530	за 2022 г.	7 605	-	135 951	-	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	143 464	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	143 069	-	404 547	-	-	(6 752)	-	-	-	-	-	-	-	540 864	-
	5532	за 2022 г.	7 605	-	135 556	-	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	143 069	-
Прочая	5513	за 2023 г.	367	-	208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	575	-
	5533	за 2022 г.	-	-	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	367	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023 г.	28	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-	7	-
	5534	за 2022 г.	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-
Итого	5500	за 2023 г.	143 464	-	404 755	-	-	(6 773)	-	-	-	-	-	-	-	541 446	-
	5520	за 2022 г.	7 605	-	135 951	-	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	143 464	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	537 422	507 456	10 817	-	-	-	-	-	1 055 695	
	5571	за 2022 г.	164 548	361 940	11 098	(165)	-	-	-	-	537 422	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023 г.	346 354	507 200	9 195	-	-	-	-	-	862 749	
	5572	за 2022 г.	-	342 800	3 554	-	-	-	-	-	346 354	
займы	5553	за 2023 г.	191 068	256	1 622	-	-	-	-	-	192 946	
	5573	за 2022 г.	164 548	19 140	7 544	(165)	-	-	-	-	191 068	
прочая	5554	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	137 289	323 140	-	(4 581)	-	-	-	-	455 848	
	5580	за 2022 г.	10 425	135 202	-	(8 338)	-	-	-	-	137 289	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	7 545	3 391	-	(4 581)	-	-	-	-	6 355	
	5581	за 2022 г.	10 374	5 488	-	(8 317)	-	-	-	-	7 545	
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	30	6	-	-	-	-	-	-	36	
	5583	за 2022 г.	51	-	-	(21)	-	-	-	-	30	
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с подрядными организациями по выполненным, но не принятым СМР с длительным циклом	5567	за 2023 г.	129 714	319 743	-	-	-	-	X	X	449 457	
	5587	за 2022 г.	-	129 714	-	-	-	-	X	X	129 714	
Итого	5550	за 2023 г.	674 711	830 596	10 817	(4 581)	-	-	X	X	1 511 543	
	5570	за 2022 г.	174 973	497 142	11 098	(8 503)	-	-	X	X	674 711	

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	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)
**Аксенов Андрей
 Борисович**
 (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.



6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	-	7
Расходы на оплату труда	5620	278	192
Отчисления на социальные нужды	5630	69	44
Амортизация	5640	261	149
Прочие затраты	5650	71 743	40 706
Итого по элементам	5660	72 351	41 098
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	72 351	41 098

Руководитель _____
 (подпись)

Аксенов Андрей
 Борисович
 (расшифровка подписи)

5 марта 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	12	26	(15)	-	23
в том числе:						
Резервы предстоящих отпусков	5701	12	26	(15)	-	23

Руководитель _____
 (подпись)

Аксенов Андрей
 Борисович
 (расшифровка подписи)

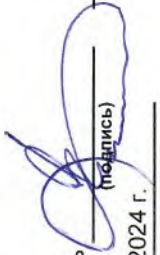
5 марта 2024 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 192 693	303 607	-
в том числе:				
поступило на эскроу счета	5801	1 192 693	303 607	-
Выданные - всего	5810	1 556 179	1 556 179	-
в том числе:				
залог имущественных прав	5811	1 427 202	1 427 202	-
залог земельного участка с кадастровым номером 54:35:072815:7	5812	128 977	128 977	-

Аксенов Андрей
Борисович
(расшифровка подписи)


(подпись)

5 марта 2024 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023 г.		за 2022 г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2023 г.	5910	-	-	-	-
за 2022 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2023 г.	5911	-	-	-	-
за 2022 г.	5921	-	-	-	-



**Аксенов Андрей
Борисович**

(расшифровка подписи)

(Handwritten signature)

Руководитель _____
(подпись)

5 марта 2024 г.

10. Общие сведения

Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»
Сокращенное наименование Общества	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»
Юридический адрес	630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 201
Фактический адрес	630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 201
Контактный телефон/факс	8-913-780-35-08
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5406803329
Код причины постановки (КПП)	540601001
Код вида экономической деятельности по ОКВЭД	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Код предприятия по общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)	42769016
ОКАТО/ОКТМО	50401386000/50701000001
Организационно-правовая форма/форма собственности (ОКОПФ/ОКФС)	12300/16
ОГРН	1195476091084

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Вся текущая деятельность Общества направлена на эффективное обеспечение главной цели – получения прибыли от основного вида деятельности.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество зарегистрировано 20.12.2019 года, отчетным периодом для Общества является 2023 год.

В Обществе отсутствуют обособленные подразделения, представительства и филиалы.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 0 чел.

Уставный капитал составляет 6 145 тыс.руб., полностью оплачен денежными средствами. Доли, принадлежащие Обществу, отсутствуют.

В отчетном году Общество не начисляло и не выплачивало дивиденды.

Фонд оплаты труда за отчетный период составил 267 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц. На выплату заработной платы Общество в 2023 году направило 232 тыс. руб.

Единоличный исполнительный орган организации: Директор Аксенов Андрей Борисович.

Критерий существенности при составлении отчетности: 5%.

11. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с требованиями Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», ФСБУ, ПБУ и прочими нормативными документами, а также в соответствии с действующей учетной политикой.

11.1. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

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

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

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

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

Учет материальных ценностей, извлекаемых из ОС при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе ОС. При необходимости уточняются единица учета ОС и элементы амортизации. Балансовая стоимость ОС в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение не более чем 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.

Они оцениваются по наименьшей из величин:

- а) стоимости, по которой учитываются аналогичные запасы (в том числе с учетом их обесценения), приобретаемые в рамках обычного операционного цикла;
- б) суммы балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

Извлекаемые ценности принимаются к учету на наиболее раннюю из следующих дат:

- а) дата, когда использование основного средства (части основного средства) прекращено;
- б) дата, когда извлекаемые ценности физически отделены от основного средства.

Если извлекаемые ценности предполагается утилизировать, то остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается. Какие-либо новые активы при этом не признаются.

Организация применяет альтернативный способ отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020.

11.2. Учет нематериальных активов (НМА)

Учет НМА ведется в соответствии Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ № 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н.

Определение срока полезного использования нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству страны, в котором данный объект используется.

Определение срока полезного использования по приобретенным рекламным роликам производится исходя из сроков рекламной кампании, в течении которой данный ролик будет демонстрироваться.

Определение срока полезного использования по исключительным правам на проектную документацию определяется исходя из периода строительства жилого комплекса, при строительстве которого будет использоваться данная проектная документация.

Амортизация НМА начисляется линейным способом.

11.3 Учет капитальных затрат

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Учет капитальных затрат осуществляется, на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по наименованию внеоборотного актива или объекта строительства.

Затраты по возведению внеоборотных активов, учитываемые на субсчетах:

08-01 "Приобретение земельных участков";

08-02 "Приобретение объектов природопользования";

08-04 "Приобретение объектов основных средств";

по объектам, которые в дальнейшем будут учитываться в составе основных средств, отражаются обособленно по строке «Основные средства» (код 1150)

- «Капитальные вложения по объектам не введенным в эксплуатацию».

Вложения во внеоборотные активы по приобретению, созданию НМА, не принятым к учету в составе НМА, в бухгалтерском балансе отражаются обособленно в составе строки 1110 «Нематериальные активы»- «Затраты на приобретение НМА».

После окончания достройки, дооборудования, реконструкции или модернизации объекта основных средств затраты, отраженные на счете учета капитальных вложений, отражаются на счете 01, увеличивая стоимость этого объекта основных средств (путем увеличения стоимости модернизируемого, дооборудованного основного средства).

Ввод основных средств в эксплуатацию отражается на счете 01 по наименованию основного средства.

11.4 Учет затрат на капитальное строительство

Учет затрат на капитальное строительство ведется на субсчете 08-03 "Строительство объектов основных средств";

08-03-1 «Строительство объектов за счет собственных средств»

08-03-2 «Строительство объектов, подлежащее распределению»

08-03-3 «Строительство объектов за счет средств инвесторов»

08-03-4 «Затраты по промежуточным работам по договору подряда».

Возведение объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства (инвестирования), аккумулируется на субсчете 08-03-2 «Строительство объектов, подлежащее распределению», в разрезе объектов строительства и статей расходов.

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

- со счетом 08-03-1 - при принятии застройщиком объектов, законченных строительством, к учету в качестве готовой продукции, предназначенной для продажи по договорам купли-продажи;

- со счетом 08-03-3 - при сдаче инвестору, застройщику, перечислившему средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, объектов, законченных строительством

Распределение на счета 08-03-1 и 08-03-2 производится пропорционально себестоимости 1 м2 (сформированной на сч. 08-03-2).

По дебету счета 08.03.4 «Затраты по промежуточным работам по договору подряда» в корреспонденции со счетом 76.11 «Расчеты отложенные с подрядными организациями» отражаются расходы по промежуточным работам по договорам подряда, которые еще не приняты застройщиком и риск случайной гибели по ним не перешел.

После принятия работ застройщиком и перехода риска случайной гибели по ним затраты, ранее отраженные на счете 08.03.4, сторнируются проводкой:

Дт 08.03.4 Кт 76.11

и одновременно отражается бухгалтерская запись:

Дт 08.03.2 Кт 60.01

К субсчету 08-03 «Строительство объектов основных средств» счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» открывают два вида субконто.

«Объекты строительства» (субконто первого уровня) - учет по объектам строительства.

«Статьи затрат» (субконто второго уровня) - перечень затрат на строительство.

Объектом строительства является объект, указанный в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

В бухгалтерском балансе затраты по возведению объектов долевого строительства вне зависимости от срока возведения данных объектов отражаются обособленно в 2 разделе баланса «Оборотные активы» в строке «Запасы».

При осуществлении строительства в лице застройщика в соответствии с проектно-сметной документацией на счете 08.03.2 может быть выделен отдельный объект согласно проектно-сметной документации.

Жилой комплекс это несколько многоквартирных жилых домов, объединённых единой, специально спланированной территорией, комплексом предприятий обслуживания (предприятия торговли, услуг, социального назначения и т.д.), единым архитектурным стилем и образующих единую территориально-пространственную целостность.

Расходы, относящиеся одновременно ко всему жилому комплексу, а так же расходы, по которым на момент принятия к учету невозможно отнести к какому либо конкретному возводимому объекту, аккумулируются на субконто 1 уровня субсчета 08-03-2 по наименованию жилого комплекса.

Накопленные по этой статье затраты подлежат включению в стоимость строительства на момент ввода дома в эксплуатацию. Доля комплексных расходов определяется пропорционально общей площади по разрешению на строительство между строящимися объектами строительства в соответствии с расчетом, с учетом особенностей строительства и очередности ввода объектов в эксплуатацию. Данные расходы в пропорции подлежат включению в стоимость объектов в момент получения разрешения на их ввод в эксплуатацию.

Расходы, относящиеся одновременно к нескольким строящимся объектам в моменте принятия к учету распределяются пропорционально общих площадей данных объектов, согласно данных действующих разрешений на строительство.

Отражение расходов по достройке инвестиционных объектов (согласно проектной и сметной документации), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется с помощью механизма достройки объекта. Суть механизма заключается в следующем:

-на незавершенные работы на момент получения разрешения на ввод объекта (на суммы, которые определены договорами подряда по данному объекту), формируется сумма отсрочки на достройку, с включением в стоимость объекта. Сумма отсрочки учитывается на счете 96-02 «отсрочка на достройку объекта». При этом делается бухгалтерская проводка: ДТ 08-03-2 КТ 96-02.

Сумма накоплений на достройку объекта используется в течении 1 года. В дальнейшем остаток неиспользованной суммы отсрочки переносится на внереализационный доход (счет 91-01 «Прочие внереализационные доходы»).

При этом обязательным условием является то, что данные расходы предусмотрены сводным сметным расчетом и договора с подрядчиками заключены до даты получения разрешения на ввод объекта.

При перераспределении земельных участков (межевании), находящихся в собственности Организации, в бухгалтерском учете отражаются следующие бухгалтерские записи:

Дт000	Кт08.01	- списание земельного участка до перераспределения (межевания);
Дт08.01	Кт000	– оприходование земельного участка после перераспределения (межевания).

11.5. Запасы

Материалы, товары, готовая продукция учитываются соответственно на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары», 43 «Готовая продукция» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

При отпуске всех видов запасов (сырья и материалов, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости (скользящей).

Товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической стоимости приобретения без учета косвенных налогов, на счете 41 в разрезе наименований.

Квартиры и прочие нежилые и коммерческие помещения, остающиеся на балансе застройщика для их дальнейшей продажи по договорам купли –продажи, учитываются как готовая продукция на счете 43 «Готовая продукция», на дату получения свидетельства о праве собственности.

Учет готовой продукции на счете 43 осуществляется по себестоимости каждой единицы (помещения).

С момента получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию до получения свидетельства о праве собственности на каждое помещение, затраты по строительству данных квартир (нежилых, коммерческих помещений) отражаются на счете 08-03-1 «Строительство объектов за счет собственных средств» в разрезе каждого помещения.

В течении данного периода (до момента получения свидетельства о праве собственности и перевода актива на 43 счет) в себестоимость квартир (нежилых, коммерческих помещений) на счет 08-03-1 «Строительство объектов за счет собственных средств» относятся затраты на уплату госпошлины за регистрацию, а также приходящиеся на каждое помещение суммы на содержание за период с момента ввода его в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

После формирования себестоимости квартир (нежилых, коммерческих помещений) и отражения на счете 43 «Готовая продукция» на основании получения свидетельства на право собственности, дальнейшие расходы на содержание квартир (нежилых, коммерческих помещений), включая коммунальные платежи, арендную плату за землю и пр., Общество отражает на счете 44-03 «Коммерческие расходы по готовой продукции».

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

11.6. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н.

При выбытии их оценка определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений. В случае если по финансовым вложениям определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

В соответствии с «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности» акции других организаций, котирующиеся на фондовой бирже, отражаются на конец отчетного года по рыночной стоимости, если последняя ниже стоимости, принятой к бухгалтерскому учету.

При приобретении ценных бумаг курсовые разницы включаются в стоимость финансовых вложений в ценные бумаги, если сумма составляет более 1/3 стоимости ценных бумаг, в противном случае сумма признается несущественной и учитывается в составе прочих расходов.

При осуществлении финансовых вложений разница, возникающая между затратами на приобретение долговых ценных бумаг и их номинальной стоимостью принимается в составе прочих расходов одновременно при выбытии таких ценных бумаг.

11.7. Учет расходов

Формирование информации о расходах по обычным видам деятельности ведется на счетах 26 и 44-06.

Прямые расходы отчетного периода по обычным видам деятельности, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и 44-06 «Затраты на продажу распределяемые по ДДУ и ДКП», которые в свою очередь группируются по следующим элементам:

- материальные затраты (включая «Стоимость основных средств до 40 т.р»);
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация ОС;
- услуги агентств недвижимости;
- государственная пошлина (при регистрации Договоров долевого участия);
- страхование ДДУ
- бухгалтерское и юридическое сопровождение.

Косвенные расходы отчетного периода связанные с выполнением операций по обычным видам деятельности, учитываются также на счете 26; 44-03; 44-04.

Прямые и Косвенные затраты отражаемые по счетам 26 «Общехозяйственные расходы» и 44-06 «Затраты на продажу распределяемые по ДДУ и ДКП», в свою очередь формируют в бухгалтерском учете управленческие расходы.

Косвенные расходы, отражаемые на счетах учета 44-03 « Коммерческие расходы по готовой продукции» и 44-04 «Коммерческие расходы по товарам», формируют в бухгалтерском учете коммерческие расходы.

Общехозяйственные расходы, принятые к учету на счете 26 и 44-06, не включаются в инвентарную стоимость объектов, возводимых капитальным строительством в качестве застройщика, и по окончании месяца списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

11.8. Учет доходов

Доходами от обычных видов деятельности является:

- выручка от оказания услуг по выполнению функции застройщика (сумма экономии);
- реализация готовой продукции.

Организация осуществляет деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов. В рамках своей деятельности Организация заключает договоры об инвестиционной деятельности и договоры долевого участия. По условиям договоров вознаграждение застройщика не выделяется. При этом выручкой от оказания услуг застройщика является сумма экономии между договорной стоимостью и фактическими затратами, определяемыми по итогам строительства по каждому объекту строительства.

Объектом строительства является объект, указанный в разрешении на строительство и в разрешении на ввод в эксплуатацию.

По договорам, не предусматривающим поэтапного оказания услуг, доход для целей бухгалтерского учета по долгосрочным договорам (доходы, по которым относятся к нескольким отчетным периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем) доходы распределяются Обществом, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

Доход по долгосрочным договорам в бухгалтерском учете признается с момента заключения первого договора долевого участия или инвестиционного договора (при

условии заключения договора генерального подряда на строительство инвестиционного объекта) до месяца, в котором произошло подписание первого акта приема-передачи данного объекта. За каждый отчетный период (месяц) организация отражает в бухгалтерском учете сумму дохода (Виртуального дохода), рассчитанного следующим экономически обоснованным способом:

«Виртуальный доход»=«Прямые расходы за отчетный период» + «Косвенные расходы за отчетный период»

Виртуальный доход по услугам функции застройщика отражается на счете 46-02 «Не предъявленная к оплате выручка» в разрезе объектов строительства (Дт 46-02// Кт90-01-1 Виртуальная выручка).

Выручка по исполнению функции застройщика (в виде суммы экономии), формируется на дату подписания первого акта приема передачи с участниками долевого строительства или инвестором в рамках инвестиционных договоров. Сумма экономии (выручка) определяется в целом по объекту строительства, указанном в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

При формировании суммы экономии и отражении ее на счетах бухгалтерского учета, ранее начисленная Виртуальная выручка по данному объекту строительства, сторнируется:

На дату подписания первого акта приема передачи объекта формируются следующие бухгалтерские проводки:

Дт 86-02 Кт 90-01-1 сумма выручки (экономия) по переданным по актам квартирам

Дт46-03Кт 90-01-1- сумма выручки (экономия) по непереданным по актам

квартирам

ДТ 46-02 Кт 90-01-1- сторно, ранее начислена виртуальная выручка

По мере подписания актов передачи квартир делается следующая проводка:

ДТ 86-02 КТ 46-03

Прочими доходами являются:

поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);

прибыль, полученная Организацией в результате совместной деятельности;

поступления от продажи основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке;

штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

поступления в возмещение причиненных организации убытков;

прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;

суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

курсовые разницы;

сумма дооценки активов;

прочие доходы.

Прочими доходами также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара,

аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

11.9. Порядок учета займов, кредитов, иных долговых обязательств и затрат по их обслуживанию

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. №107н.

Начисление процентов по полученным займам (кредитам) и выданным займам (кредитам) производится равномерно в течение всего периода действия договора.

Проценты по договорам займа (кредитам), денежные средства, по которым направлены на строительство инвестиционных объектов (целевые займы/кредиты), учитываются в себестоимости возводимых инвестиционных объектов.

Дополнительные расходы, связанные с получением займов (кредитов), включаются на прочие расходы в том отчетном периоде, когда они были произведены.

11.10. Целевое финансирование

Признание средств, полученных от дольщиков и инвесторов осуществляется застройщиком на счёте 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» и включаются в состав кредиторской задолженности с учетом разделение на долгосрочные и краткосрочные обязательства.

Учёт расчётов с дольщиками, отражается в бухгалтерском учёте с учётом применения счёта 76.06 «Расчёты по договорам долевого участия».

Учёт расчётов по инвестиционным договорам осуществляется с применением счёта 76.12 «Расчёты с инвесторами по инвестиционным договорам».

Расчёты по счётам 86.02; 76.12; 76.06 в бухгалтерском балансе отражаются развёрнуто.

11.11. Учет денежных средств на счетах

Учет денежных средств дольщиков на счетах эскроу ведется на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Поступление денежных средств на счета эскроу отражается по дебету счета 008 датой, отраженной в отчете эскроу-агента.

11.12. Учет расходов будущих периодов

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Затраты будущих периодов подлежат списанию на расходы по обычным видам деятельности равномерным способом по календарным дням.

Сроки и направление списания расходов будущих периодов определяются в соответствии с действующим законодательством, исходя из конкретной хозяйственной ситуации, и устанавливаются созданной для этих целей комиссией.

11.13. Порядок формирования резерва по сомнительным долгам

Формирование резерва отражается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам» в разрезе контрагентов и договоров.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, срок оплаты которой просрочен более чем на 180 календарных дней. При этом Резерв начисляется в размере 100% от всей суммы просроченной задолженности более чем на 180 календарных дней.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если организация располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг. Причем данное условие будет справедливо и для тех обязательств, срок по которым истек меньше чем 180 дней назад либо вовсе еще не наступил.

Сумма резерва определяется – ежеквартально.

11.14. Учет расчетов по налогу на прибыль

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами **20** и **21** ПБУ 18/02.

Разницы, обусловленные различиями в ведении бухгалтерского и налогового учета, отражаются на счетах бухгалтерского учета в конце месяца по видам разниц.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов в регистрах бухгалтерского учета. Окончательный расчет ПНР, ПНД, ОНО, ОНА проводится на этапе «Расчет налога на прибыль» в закрытии месяца.

11.15. Учет аренды

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

11.16. Применение федеральных стандартов бухгалтерского учета

Общество не применяет досрочно следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ", утвержденные Приказом Минфина от 30 05 2022 №86н.

12. Расшифровка отдельных показателей отчетности

Расшифровка доходов и расходов (тыс. руб.)

Наименование показателя	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
Выручка, в том числе:	72 351	41 098
- Не предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом	72 351	41 098
Прочие доходы, в том числе:	160	50
- Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	0	50
- Штрафы, пени, неустойки к получению	160	0
Итого доходов	72 511	41 148

Наименование показателя	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
Себестоимость	0	0
Коммерческие расходы	0	0
Управленческие расходы	72 351	41 098
Проценты к уплате	4	8
Прочие расходы, в том числе:	395	106
- Расходы на услуги банков	129	57
- Штрафы, пени, неустойки к уплате	188	0
- Расходы на услуги нотариуса	0	49
- Прочие расходы	78	0
Итого расходов	72 750	41 212

Оценочные значения и резервы предстоящих расходов и платежей

Оценочные обязательства и резервы	На 31.12.2022, тыс. руб	Создано в отчетном периоде, тыс.руб.	Использовано/восстановлено, тыс.руб.	На 31.12.2023, тыс. руб.
Оценочные обязательства, в.т.ч.	12	26	15	23
Резерв на предстоящие отпуска	12	26	15	23

Раскрытие информации о бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ «Учет расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02»:

По итогам отчетного периода получен отрицательный финансовый результат в сумме 239 тыс.руб., отложенный налог на прибыль составил 31 тыс.руб.

Для определения текущего налога на прибыль условный доход по налогу на прибыль уменьшился на величину постоянного налогового расхода в сумме 17 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы возникли в результате превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли над расходами, принимаемыми для целей налогообложения прибыли согласно гл. 25 НК РФ.

Чистый убыток Общества за отчетный период составил 208 тыс. руб.

Расходы по займам и кредитам

В целях пополнения оборотных средств и финансирования хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде использовало заемные и кредитные средства.

Общество в течение отчетного периода получило займов на сумму 256 тыс. руб., кредитов на сумму 507 200 тыс. руб., погашения кредитов и займов Общество не осуществляло.

Вид обязательства	Срок возврата займа	Сумма займа на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2022, тыс.руб.	Сумма займа на 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2023, тыс.руб.
Краткосрочные займы	-	0	0	0	0

Долгосрочные займы	30.06.2026	162 083	28 985	162 339	30 607
Краткосрочные кредиты		0	0	0	0
Долгосрочные кредиты	25.06.2025	342 800	3 554	850 000	12 749

На 31.12.2023 г. в себестоимости объектов долевого строительства Обществом признана сумма процентов по займам в размере 1 623 тыс. руб., по кредитам 9 195 тыс. руб.

Затраты по созданию объектов долевого строительства

При создании объектов долевого строительства, которые не будут зачислены Обществом в состав внеоборотных активов (ОС, НМА, доходные вложения в материальные ценности), затраты по таким объектам аккумулируются на счете 08 (в разрезе субсчетов согласно учетной политике Общества), в бухгалтерском балансе отражаются в составе оборотных активов по строке 12102 «Затраты по возведению объектов долевого строительства».

Проверка активов на обесценение

Общество проводило проверку на обесценение таких активов как основные средства, капитальные вложения, права пользования активами. Проверка показала, что признаков, свидетельствующих об обесценении активов, не выявлено, при этом были рассмотрены следующие признаки, которые могут свидетельствовать об обесценении активов:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;
- стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);
- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;
- фактические чистые денежные потоки или прибыль от использования актива значительно хуже, чем запланированные показатели.

Кроме этого, Общество проводило проверку на обесценение запасов, а именно, проверяло имеется ли превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное

устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Ниже отражены данные по видам активов, в том числе по результатам проверки на обесценение.

Основные средства

На балансе Общества не числится неамортизируемых основных средств.

Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование, на отчетную дату отсутствуют.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе основные средства, находящиеся в залоге, на отчетную дату отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования принято решение об отсутствии предпосылок для изменения соответствующих элементов амортизации.

По результатам проверки основных средств на обесценение признаков обесценения не установлено.

Капитальные вложения

Капитальных вложения в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости на начало и на конец 2023 года отсутствуют.

Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость на начало и на конец 2023 года отсутствуют.

По результатам проверки капитальных вложений на обесценение признаков обесценения не установлено.

Запасы

По состоянию на 31.12.2023г стоимость материальных запасов (строка 1210 "Запасы") составила 680 075 тыс. руб. Информация о запасах в залоге отражены в таблице 4.2 «Запасы в залоге» данных пояснений.

По результатам проверки запасов на обесценение признаков обесценения не установлено.

Операции по учету аренды

В 2023 году на балансе Общества числятся следующие предметы аренды

Договор	Право пользования активом, тыс. руб.	Обязательство по аренде, тыс. руб.	
		долгосрочное	краткосрочное

Договор субаренды нежилого недвижимого имущества №2 от 26.01.2022	16	0	19
---	----	---	----

По результатам проверки права пользования активами на обесценение признаков обесценения не установлено.

Отражение авансов уплаченных Обществом в связи с возведением объектов долевого строительства

В соответствии с п.п. ж) п. 45 ФСБУ 5/2019 в бухгалтерской (финансовой) отчетности требуется раскрытие с учетом существенности информации об авансах, предварительной оплате, задатке, уплаченных организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, в связи с чем Общество раскрыло указанную информацию в бухгалтерском балансе по строке «авансы уплаченные в связи с возведением объектов долевого строительства» по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г.:

Наименование строки бухгалтерского баланса	Код строки	На 31.12.2023, тыс. руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
авансы уплаченные в связи с возведением объектов долевого строительства	12304	540 864	143 069	7 603

13. Информация о связанных сторонах

Основываясь на требовании приоритета содержания перед формой, Обществом определен следующий перечень групп связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности:

- контролирующие и контролируемые лица;
- основной управленческий персонал.

Контролирующие лица:

По состоянию на 31.12.2023 единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «Н-Девелопмент», находящееся по адресу: 630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 202.

Директором Общества является Аксёнов Андрей Борисович.

Конечным бенефициаром Общества с долей владения в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «Н-Девелопмент» более 25% является Штабный Виталий Васильевич ИНН 540618705549 (доля владения 41%).

Перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Факторы, обуславливающие связь сторон	ИНН

АКСЕНОВ АНДРЕЙ БОРИСОВИЧ	руководитель	550702022272
ООО "СМАРТ АВЕНЮ"	руководитель ООО "СМАРТ АВЕНЮ" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО "СМАРТ АВЕНЮ" с долей участия 100%	5406811104
ООО СЗ "Н4 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н4 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н4 Девелопмент" с долей участия 100%	5406807570
ООО СЗ "Н3 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н3 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н3 Девелопмент" с долей участия 100%	5406806986
ООО ХК "Н-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО ХК "Н-Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", 100% участие в ООО СЗ "Н2 Девелопмент"	5406804900
ООО СЗ "Н1 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н1 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н1 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент" с долей участия 100%	5406803329
ООО СЗ «КТТС»	учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "КТТС" с долей участия 100%	5405179274
ООО "КООПТЕХТРАНСЕРВИС"	учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "КТТС" с долей участия 100%, которое является участником ООО «КООПТЕХТРАНСЕРВИС» с долей владения 19,43%	5405328261
ООО "ПРОМЯСО"	руководитель ООО "ПРОМЯСО" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент"	5406604073

Штабный Виталий Васильевич	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества	540618705549
ООО "ПРОДМАРКЕТ"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Продмаркет"	5406604080
ООО "Арсенал"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Арсенал"	5406602189
ООО "ПРОМЭКС"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "ПРОМЭКС"	5406586307
ООО "СУМАХ"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "СУМАХ"	7743381278
ООО "Зира"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является участником ООО "Зира" с долей 51% в уставном капитале	5402042666
ООО "РЕКА"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является участником ООО "Река" с долей 50% в уставном капитале	5401979600

ООО "АРСЕНАЛ-ЭРГО"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Арсенал-Эрго"	5402033076
--------------------	--	------------

13.1. Операции со связанными сторонами

13.1.1 Займы, полученные от связанных сторон

Ниже в таблице представлена информация о долгосрочных займах, полученных Обществом от связанных сторон в отчетном периоде (тыс.руб.)

Вид обязательства	Контрагент	Сумма займа на 31.12.2022, тыс.руб.	Сумма займа полученная за отчетный период, тыс.руб.	Сумма займа погашенная за отчетный период, тыс.руб.	Сумма займа на 31.12.2023, тыс.руб.
Долгосрочные займы	ООО ХК «Н-Девелопмент»	162 083	256	0	162 339

Ниже в таблице представлена информация о процентах, начисленных Обществу по полученным займам от связанных сторон в отчетном периоде (тыс.руб.)

Вид обязательства	Контрагент	Сумма задолженности по процентам на 31.12.202, тыс.руб.	Сумма процентов уплаченных за отчетный период, тыс.руб.	Сумма процентов начисленных за отчетный период, тыс.руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2023, тыс.руб.
Проценты по долгосрочным займам	ООО ХК «Н-Девелопмент»	28 985	0	1 622	30 607

13.1.2. Реализация, приобретение товаров, работ, услуг связанным сторонам

Между Обществом и связанными сторонами заключены договоры по приобретению, реализации товаров, работ, услуг.

Информация по оборотам со связанными сторонами представлена ниже в таблице (тыс.руб.).

№ п/п	Наименование связанной стороны	Основание	Стоимость реализованных (с НДС) в отчетном периоде, тыс.руб.	Стоимость приобретенных (с НДС) в отчетном периоде, тыс.руб.	Сумма задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.
1	ООО ХК «Н-Девелопмент»	Договор оказания услуг	0	4 008	0
2	ООО ХК «Н-Девелопмент»	Договор аренды нежилого помещения	0	54	0

13.1.3. Информация о вознаграждении управленческому персоналу

В отчетном периоде вознаграждение директору Общества составило 267 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц в сумме 35 тыс. руб.

Страховые взносы в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды составили 69 тыс. руб.

14. События после отчетной даты

На дату утверждения бухгалтерской отчетности значимые события после отчетной даты отсутствуют.

15. Риски хозяйственной деятельности

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Страновые риски и непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2023 чистые активы Общества составили положительную величину в сумме 5 817 тыс. руб. и чистый убыток Общества за 2023 год составил 208 тыс. руб.

Убытки Общества связаны со спецификой признания доходов и расходов при осуществлении строительной деятельности. Учитывая, что строительство многоквартирных домов имеет длительный операционный цикл, Общество реализует свой первый строительный проект, а также привлекает денежные средства на счета эскроу согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», выручку Общество получит лишь после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи помещения.

Финансирование деятельности Общества во многом определяется связанными сторонами.

В рамках подготовки бухгалтерской отчетности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2023 года по 2024 год, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

С февраля 2022 года были введены санкции в отношении Российской Федерации, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление введён комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Сложившаяся политико-экономическая ситуация повлекла за собой увеличение экономической неопределённости, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объёма иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Вместе с тем влияние перечисленных экономических механизмов оцениваются руководством Общества как контролируемое, не влекущее значительных изменений показателей деятельности Общества.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, прошедшей в 2020-2021 годах, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет

способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам, задолженность кредиторам по полученным кредитам.

С учётом того, что Общество своевременно погашает свои обязательства, просроченная задолженность отсутствует, а также наряду с проектным финансированием, основными займодавцами являются связанные стороны, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Руководство проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы могут проверить деятельность компании за три года, предшествующих году проведения проверки. Факт налоговой проверки предприятия за определённый период не означает, что налоговые обязательства компании за этот период не могут быть проверены в дальнейшем: налоговые органы вправе провести повторную налоговую проверку по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточнённых налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, на 31.12.2023 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

16. Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

17. Государственная помощь.

В отчётном периоде государственная помощь Обществом не оказывалась.

18. Условные факты хозяйственной деятельности.

1. Лицензии в отчётном периоде отсутствовали.
2. Судебные разбирательства, в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком по состоянию на отчётную дату отсутствуют.
3. У Общества нет не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет; выданных до отчетной даты гарантий, поручительств и других видов обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили; учтенных (дисконтированных) до отчетной даты векселей, срок платежа по которым не наступил до отчетной даты.

19. Резервы по сомнительным долгам.

Резервы по сомнительным долгам по состоянию на отчётную дату не создавались в связи с отсутствием сомнительных долгов.

20. Обеспечения долговых обязательств

Учет и контроль обеспечений по полученным заёмным обязательствам ведётся в отдельных электронных таблицах.

Информация о заложенном имуществе и правах представлена в следующей таблице:

№ п/п	Наименование имущества	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Заемщик	Залогодержатель	№ и дата договора ипотеки
1	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:072 815:7	128 977,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	№ 440В006QК-1И от 12.07.2022
2	Имущественные права (квартиры)	1 392 033,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022
3	Имущественные права (нежилые помещения, помещения свободного назначения)	10 081,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022
4	Имущественные права (машиноместа)	19 089,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022

5	Имущественные права (кладовые)	5 999,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440B006QK-13 от 12.07.2022
---	--------------------------------	----------	-------------------------	--------------	----------------------------

21. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

В отчетном периоде отсутствовали активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

22. Финансовые вложения

У Общества отсутствуют финансовые вложения на отчетную дату.

23. Налог на прибыль

В 2023 году Общество применяло ставку налога на прибыль в размере 20 %.

По итогам 2023 г. согласно данным бухгалтерского учета убыток составил 239 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль составил 31 тыс. руб.

Показатели, влияющие на расход (доход) по налогу на прибыль приведены в таблице ниже.

Показатель	За период 2023 г., тыс. руб.	За период 2022 г., тыс. руб.
1	2	3
Прибыль (убыток) до налогообложения	(239)	(64)
Отложенный налог на прибыль за период:	31	2
1) Эффект изменения временных разниц	31	2
2) Эффект изменения ставки текущего налога	-	-
3) Эффект изменения ставки будущего налога	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-
Расход по налогу на прибыль	31	2
Условный расход по налогу на прибыль (УР)/ Условный доход по налогу на прибыль (УД)	-	-
Постоянный налоговый расход/постоянный налоговый доход	-	-
Прочее	-	-
Чистая прибыль (убыток)	(208)	(62)

Изменений налоговых ставок в отчетном периоде не было.

Отложенный налог за 2023 год

Показатель	Возникло, тыс. руб.		Погашено, тыс. руб.	
	Сумма разницы	ОНА/ОНО	Сумма разницы	ОНА/ОНО
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Вычитаемые временные разницы по:				
Основные средства				
Оценочные обязательства	1	ОНА	11	ОНА
Расходы будущих периодов	-		-	ОНА
Убыток текущего периода	31	ОНА	-	ОНА
Налогооблагаемые временные разницы по:				
Внеоборотные активы	-		-	ОНО
Готовая продукция	-	ОНО	-	ОНО
Основные средства	-		10	ОНО

24. Пояснения к существенным статьям баланса

Пояснения к основным статьям баланса даны в табличной форме «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» за 2023 год.

05.03.2024

Директор ООО СЗ «Н2 Девелопмент»

