

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

**Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное
развитие территорий, реновации, освоение-Пермь»**

(АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»)

за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

АКЦИОНЕРАМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, РЕНОВАЦИИ, ОСВОЕНИЕ-ПЕРМЬ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации освоение-Пермь» (ОГРН 1055900309497), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши

выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор
ООО «Аналитика»
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОРНЗ 21606071275

Черкасова Валентина Ивановна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.
ОРНЗ 11706065267.

28 марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | | |
|--|--------------------------|------------------------|----|------|
| | Форма по ОКУД | Коды 0710001 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2023 |
| Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь" | по ОКПО | 77036712 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 5902197019 | | |
| Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 34 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

Местонахождение (адрес)
614016, Пермский край, Пермь г, Куйбышева ул, дом № 61, этаж первый, вход отдельный

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аналитика"

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 7724405300 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1177746297827 |

| 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 | - | - | - |
| 5100 | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5200 | Основные средства | 1150 | 9 096 | 2 103 | 1 823 |
| | в том числе: | | | | |
| 5200 | основные средства в эксплуатации | 11501 | 9 096 | 1 856 | 1 823 |
| 5241 | Объекты основных средств до ввода в эксплуатацию | 11502 | - | 247 | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 5301 | Финансовые вложения | 1170 | 357 800 | - | 546 550 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 745 | 909 | 705 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 367 641 | 3 012 | 549 078 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 5400 | Запасы | 1210 | 1 106 999 | 1 753 792 | 924 202 |
| | в том числе: | | | | |
| 5401 | материалы | 12101 | 59 | 46 | 52 |
| 5402 | товары и готовая продукция | 12102 | 1 392 | 17 693 | - |
| 5407 | перспективные проекты | 12103 | 40 242 | 35 535 | 32 785 |

ООО
"Аналитика"

| | | | | | |
|------|--|-------|-----------|-----------|-----------|
| 5405 | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: общепроектные работы | 12104 | 142 457 | 300 580 | 341 307 |
| | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 1 оч- дь строительства | 12105 | - | - | 298 742 |
| 5405 | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 2 оч- дь строительства | 12106 | - | 1 035 001 | 243 108 |
| 5405 | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 3 оч- дь строительства, поз.3.1 | 12107 | - | 154 149 | 2 887 |
| 5405 | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 3 оч- дь строительства, поз.3.2 | 12108 | 911 940 | 188 741 | 4 564 |
| 5405 | проект кварталов 754, 756А в г.Перми: ДОУ | 12109 | - | 22 047 | 757 |
| 5405 | Сквер Березовая роща (ул.Екатерининская) | 12110 | 10 909 | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 177 048 | 254 736 | 101 324 |
| 5500 | Дебиторская задолженность | 1230 | 1 078 930 | 1 044 955 | 889 620 |
| | в том числе: | | | | |
| 5512 | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 18 577 | 48 012 | 64 319 |
| 5511 | расчеты с прочими покупателями и заказчиками по прочим операциям | 12302 | 2 611 | 2 553 | 9 343 |
| 5514 | расчеты по налогам и сборам | 12303 | 317 | 125 | 53 454 |
| 5513 | прочая дебиторская задолженность | 12304 | 110 237 | 138 892 | 113 504 |
| 5516 | расчеты с участниками в долевом строительстве 5 п/к, Блок 5, Свердловский район, ул.Революции, 52б | 12305 | - | 707 | 707 |
| 5517 | расчеты с участниками в долевом строительстве 8 п/к, Блок 4, Свердловский район, ул.Революции, 52в | 12306 | - | 8 865 | 21 276 |
| 5538 | расчеты с участниками в долевом строительстве 7 п/к, Блок 3, Свердловский район, ул.Революции, 48в | 12307 | - | - | 27 017 |
| 5519 | расчеты с участниками в долевом строительстве 1 оч-дь стр-ва, Дзержинский район, ул.Герцена, 4 | 12308 | - | 20 801 | - |
| 5515 | предоставленные беспроцентные займы | 12309 | 915 000 | 825 000 | 600 000 |
| - | расчеты с участниками в долевом строительстве 2 оч-дь стр-ва, Дзержинский район, ул.Барамзиной, 32 | 12310 | 14 177 | - | - |
| - | расчеты с участниками в долевом строительстве 3 оч-дь стр-ва, поз.3.1, Дзержинский район, ул.Герцена, 4а | 12311 | 18 011 | - | - |
| 5306 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | 544 750 | 50 |
| 4500 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 737 552 | 122 590 | 398 174 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 315 | 449 | 600 |
| | в том числе: | | | | |
| | расходы будущих периодов | 12601 | 315 | 449 | 600 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3 100 844 | 3 721 272 | 2 313 970 |
| | БАЛАНС | 1600 | 3 468 485 | 3 724 284 | 2 863 048 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|---|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 3300 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| 3300 | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 272 000 | 272 000 | 272 000 |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| 3300 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 1 444 966 | 1 313 296 | 1 306 222 |
| 3600 | Итого по разделу III | 1300 | 2 116 966 | 1 985 296 | 1 978 222 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5551 | Заемные средства | 1410 | 1 073 915 | 230 506 | 718 786 |
| | в том числе: | | | | |
| | основной долг | 14101 | 1 063 663 | 230 375 | 704 422 |
| | начисленные проценты | 14102 | 10 252 | 131 | 14 364 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 58 | 78 | 13 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1 073 973 | 230 584 | 718 799 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5564 | Заемные средства | 1510 | - | 1 260 546 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | основной долг | 15101 | - | 1 255 872 | - |
| | начисленные проценты | 15102 | - | 4 674 | - |
| 5560 | Кредиторская задолженность | 1520 | 223 850 | 232 094 | 160 646 |
| | в том числе: | | | | |
| 5561 | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 9 645 | 27 394 | 9 169 |
| 5562 | расчеты с покупателями и заказчиками | 15202 | 1 667 | 6 902 | - |
| 5563 | расчеты по налогам и сборам | 15203 | 107 903 | 10 836 | 1 100 |
| 5566 | прочая кредиторская задолженность | 15204 | 104 635 | 186 962 | 150 377 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 5700 | Оценочные обязательства | 1540 | 3 321 | 4 303 | 3 425 |
| 5810 | Прочие обязательства | 1550 | 50 375 | 11 461 | 1 956 |
| | в том числе: | | | | |
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 5 п/к, Блок 5, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52б | 15501 | - | 550 | 550 |
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 8 п/к, Блок 4, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52в | 15502 | - | 1 852 | 1 403 |
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 7 п/к, Блок 3, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 48в | 15503 | - | - | 3 |

| | | | | | |
|------|--|-------|-----------|-----------|-----------|
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 1 п/к, г.Пермь, Свердловский район, ул.Герцена, 4 | 15504 | - | 9 059 | - |
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 2 п/к, г.Пермь, Свердловский район, ул.Барамзиной, 32 | 15505 | 21 537 | - | - |
| 5810 | обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 3 п/к, поз. 3.1, г.Пермь, Свердловский район, ул.Герцена, 4а | 15506 | 28 838 | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 277 546 | 1 508 404 | 166 027 |
| | БАЛАНС | 1700 | 3 468 485 | 3 724 284 | 2 863 048 |

Руководитель



**Маховиков Анатолий
Юрьевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



**ООО
"Аналитика"**

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь" | ИНН | 77036712 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 5902197019 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКПОФ / ОКФС | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность | по ОКЕИ | 12267 | 34 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 919 965 | 178 449 |
| 5610 | Себестоимость продаж | 2120 | (256 468) | (22 073) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 663 497 | 156 376 |
| 5660 | Коммерческие расходы | 2210 | (47 241) | (36 594) |
| 5660 | Управленческие расходы | 2220 | (82 945) | (78 515) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 533 311 | 41 267 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 63 164 | 47 446 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (24 538) | (26 326) |
| | Прочие доходы | 2340 | 3 699 | 2 668 |
| | Прочие расходы | 2350 | (343 856) | (50 867) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 231 780 | 14 188 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (100 109) | (7 114) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (99 966) | (7 253) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (143) | 139 |
| | Прочее | 2460 | (1) | - |
| 3310 | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 131 670 | 7 074 |

| 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 | - | - |
| 3310 | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 131 670 | 7 074 |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель

(подпись)

Маховиков Анатолий

Юрьевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



ООО
"Аналитика"

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2023 |
| 77036712 | |
| 5902197019 | |
| 71.12.2 | |
| 12267 | 34 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / **Совместная частная и иностранная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3100 | 400 000 | - | 272 000 | - | 1 306 222 | 1 978 222 |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3210 | - | - | - | - | 7 074 | 7 074 |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 7 074 | 7 074 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| Дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица | 3215 | - | - | - | X | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | - | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 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 | 400 000 | - | 272 000 | - | 1 313 296 | 1 985 296 |
| Увеличение капитала - всего: За 2023 г. | 3310 | - | - | - | - | 131 670 | 131 670 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 131 670 | 131 670 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости | 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 | 400 000 | - | 272 000 | - | 1 444 966 | 2 116 966 |

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 | 1 977 980 | 7 074 | - | 1 985 054 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | 242 | - | - | 242 |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 1 978 222 | 7 074 | - | 1 985 296 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | 1 305 980 | 7 074 | - | 1 313 054 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | 242 | - | - | 242 |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 1 306 222 | 7 074 | - | 1 313 296 |
| 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 | 2 116 966 | 1 985 296 | 1 978 222 |

Руководитель _____
(подпись)

Маховиков Анатолий Юрьевич
(расшифровка подписи)

«Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, редевелопинг, освоение-Перль» ОГРН 1055900094927 Россия, г. Пермь»

27 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 77036712 | | |
| 5902197019 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12267 | 34 | |
| 384 | | |

Акционерное общество "Специализированный застройщик
Организация "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 1 048 893 | 229 687 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 318 992 | 163 931 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| проценты за размещение денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях | 4114 | 29 067 | 12 721 |
| финансирование строительства | 4115 | 484 258 | - |
| возврат беспроцентных займов | 4116 | 207 533 | - |
| прочие поступления | 4119 | 9 043 | 53 035 |
| Платежи - всего | 4120 | (2 223 241) | (1 948 941) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (1 528 220) | (1 619 466) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (56 550) | (44 663) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (13 014) | (89) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (7 253) | - |
| беспроцентные займы | 4125 | (297 533) | (225 000) |
| прочие платежи | 4129 | (320 671) | (59 723) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 174 348) | (1 719 254) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 250 017 | 1 850 |
| 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 | 186 900 | 1 850 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 63 117 | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (8 003) | (968) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (8 003) | (968) |
| 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 | 242 014 | 882 |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 547 296 | 1 442 788 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 547 296 | 1 442 788 |
| 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 | - | - |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 547 296 | 1 442 788 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 614 962 | (275 584) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 122 590 | 398 174 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 737 552 | 122 590 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель


 Маховиков Анатолий
 Юрьевич
 (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



ООО
 "Аналитика"

**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 | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | | | | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5110 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5101 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5111 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

17.



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 за период | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы |
| | | | | | | | | | |
| НИОКР - всего | 5140 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5150 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5141 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5151 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - |

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

19.



Руководитель (подпись)

27 марта 2024 г.

ООО
"Аналитика"

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 | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | 4 400 | (2 544) | 8 250 | (514) | 514 | - | - | - | - | 12 136 | (3 040) |
| | 5210 | за 2022г. | 3 640 | (1 817) | 760 | - | - | (727) | - | - | - | - | 43 995 |
| в том числе: Офисное оборудование | 5201 | за 2023г. | 4 400 | (2 544) | 247 | (514) | 5 140 | (743) | - | - | - | 4 133 | (2 773) |
| | 5211 | за 2022г. | 3 640 | (1 817) | 760 | - | - | (727) | - | - | - | 4 400 | 2 544 |
| Транспортные средства | 5202 | за 2023г. | - | - | 8 003 | - | - | (267) | - | - | - | 8 003 | (267) |
| | 5212 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5221 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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. | 247 | 8 003 | - | (8 250) | - |
| | 5250 | за 2022г. | - | 1 007 | - | (760) | 247 |
| в том числе: Сервер HP /P 17080-B2/1 <DL20G10> E-2224/16Gb/S100/500W (Инва № КТМЦ000002) | 5241 | за 2023г. | 247 | - | - | (247) | - |
| | 5251 | за 2022г. | - | 247 | - | - | 247 |
| AUDI A6 | 5242 | за 2023г. | - | 8 003 | - | (8 003) | - |
| | 5252 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Модернизация ОС_Проект Пермь | 5243 | за 2023г. | - | - | - | - | - |
| | 5253 | за 2022г. | - | 760 | - | (760) | - |

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

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | | за 2022г. | |
|--|------|-----------|---|-----------|-----|
| | | | | | |
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | - | - | - | 760 |
| | | | | | |
| в том числе: Макет iLove с детализацией масштаб 1:150_инв.№ БЛ-006513 | 5261 | - | - | - | 760 |
| 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 | 17 891 | 21 073 | 33 038 |
| 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)

Маховиков Анатолий Юрьевич
Генеральный директор

ООО «Аналитика»
ИНН 50/02187018

38 (расшифровка подписи)
«Комплексная регистрация, территория, реконструкция, освоение-Первый»
ОТРИ 105500030497
Россия, г. Пермь

27 марта 2024 г.

ООО
"Аналитика"

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|--------------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|---|--|---|--------------------------|---------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | | накопленная корректировка | | Поступило | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 | за 2023г. | - | - | - | 357 800 | - | - | - | - | 357 800 | - | |
| | 5311 | за 2022г. | 546 550 | - | - | - | (546 550) | - | - | - | - | - | |
| в том числе: займы выданные | 5302 | за 2023г. | - | - | - | 357 800 | - | - | - | - | 357 800 | - | |
| | 5312 | за 2022г. | 546 550 | - | - | - | (546 550) | - | - | - | - | - | |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | 544 750 | - | - | - | (544 750) | - | - | - | - | - | |
| | 5315 | за 2022г. | 50 | - | - | 544 700 | - | - | - | - | 544 750 | - | |
| в том числе: займы выданные | 5306 | за 2023г. | 544 700 | - | - | - | (544 700) | - | - | - | - | - | |
| | 5316 | за 2022г. | - | - | - | 544 700 | - | - | - | - | 544 700 | - | |
| право требования долга | 5307 | за 2023г. | 50 | - | - | - | (50) | - | - | - | - | - | |
| | 5317 | за 2022г. | 50 | - | - | - | - | - | - | - | 50 | - | |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2023г. | 544 750 | - | - | 357 800 | (544 750) | - | - | - | 357 800 | - | |
| | 5310 | за 2022г. | 546 600 | - | - | 544 700 | (546 550) | - | - | - | 544 750 | - | |

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

24.

Руководитель _____
(подпись)

27 марта 2024 г.

Маховиков Анатолий Юрьевич
д.т.с. 1902197019
Комплекса (расшифровка подписи)
территорий, реализации,
освоения-Перель
ОГРН 105500303427
Россия, г. Пермь

ООО
"Аналитика"

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 2023г. | 1 753 792 | - | 1 753 792 | 2 058 727 | 2 705 520 | - | - | - | X | 1 106 999 | - | 1 106 999 |
| | 5420 | за 2022г. | 924 202 | - | 924 202 | 1 851 365 | (1 021 775) | - | - | - | X | 1 753 792 | - | 1 753 792 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2023г. | 46 | - | 46 | 2 807 | (2 795) | - | - | - | - | 59 | - | 59 |
| | 5421 | за 2022г. | 52 | - | 52 | 2 128 | (2 134) | - | - | - | - | 46 | - | 46 |
| Готовая продукция | 5402 | за 2023г. | 17 693 | - | 17 693 | 202 424 | (218 725) | - | - | - | - | 1 392 | - | 1 392 |
| | 5422 | за 2022г. | - | - | - | 17 693 | - | - | - | - | - | 17 693 | - | 17 693 |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5424 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2023г. | 1 700 518 | - | 1 700 518 | 1 800 897 | (2 436 109) | - | - | - | - | 1 065 306 | - | 1 065 306 |
| | 5425 | за 2022г. | 891 365 | - | 891 365 | 1 792 200 | (983 047) | - | - | - | - | 1 700 518 | - | 1 700 518 |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2023г. | - | - | - | 47 241 | (47 241) | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | 36 594 | (36 594) | - | - | - | - | - | - | - |
| Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов") | 5407 | за 2023г. | 35 535 | - | 35 535 | 5 357 | (650) | - | - | - | - | 40 242 | - | 40 242 |
| | 5427 | за 2022г. | 32 785 | - | 32 785 | 2 750 | - | - | - | - | - | 35 535 | - | 35 535 |

25.

4.2. Запасы в залоге

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

26.

Руководитель _____ (подпись)
Маховиков Анатолий Юрьевич
 (полностью)
 ООО «Аналитика»
 филиал «Сбербанк России»
 в г. Пермь
 4-Континентское развитие
 Территория, Развитие,
 Образование - Пермь
 ОГРН 1055500309427
 РОССИЯ, г. Пермь

27 марта 2024 г.

ООО
 "Аналитика"

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | 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. | 230 506 | 1 013 291 | 10 268 | - | 180 140 | - | 1 073 915 | |
| | 5571 | за 2022г. | 718 786 | 980 380 | 12 727 | - | (1 481 387) | - | 230 506 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | 230 506 | 1 013 291 | - | - | 180 140 | - | 1 073 915 | |
| | 5572 | за 2022г. | 718 786 | 980 380 | 12 727 | - | (1 481 387) | - | 230 506 | |
| займы | 5553 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5573 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5554 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5574 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 1 504 101 | 640 109 | 14 284 | (2 064 718) | (180 140) | 299 | 274 225 | |
| | 5580 | за 2022г. | 162 602 | 975 871 | 13 599 | (1 136 728) | (1 481 387) | 7 371 | 1 504 101 | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 27 532 | 3 424 | 11 | (21 184) | - | - | 9 645 | |
| | 5581 | за 2022г. | 9 169 | 20 986 | - | (2 761) | - | - | 27 532 | |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | 6 902 | 1 667 | - | (6 902) | - | - | 1 667 | |
| | 5582 | за 2022г. | - | 6 902 | - | - | - | - | 6 902 | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 10 836 | 100 577 | 3 | (3 812) | - | 299 | 107 903 | |
| | 5583 | за 2022г. | 1 100 | 2 364 | 1 | - | - | 7 371 | 10 836 | |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | 1 260 546 | 534 005 | 14 280 | (1 988 971) | (180 140) | - | - | |
| | 5584 | за 2022г. | - | 462 408 | 13 599 | (696 848) | (1 481 387) | - | 1 260 546 | |
| займы | 5565 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5585 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 198 423 | 436 | - | (43 849) | - | - | 155 010 | |
| | 5586 | за 2022г. | 152 333 | 483 209 | - | (437 119) | - | - | 198 423 | |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 1 734 607 | 1 653 400 | 24 552 | (2 064 718) | X | 299 | 1 348 140 | |
| | 5570 | за 2022г. | 881 388 | 1 956 251 | 26 326 | (1 136 728) | X | 7 371 | 1 734 607 | |

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 | - | - | - |

29.



Руководитель _____
(подпись)

27 марта 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

| Наименование показателя | Код | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты | 5610 | 256 468 | 22 073 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 43 247 | 36 788 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 10 804 | 9 183 |
| Амортизация | 5640 | 759 | 159 |
| Прочие затраты | 5650 | 75 376 | 68 979 |
| Итого по элементам | 5660 | 386 654 | 137 182 |
| 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 | 386 654 | 137 182 |

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

30.



Руководитель (подпись) Маховиков Анатолий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

27 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 | 4 303 | 9 009 | (9 600) | (391) | 3 321 |

Руководитель

(подпись)

Маховиков Анатолий Юрьевич

Сл. (расшифровка подписи)



27 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 | 1 359 709 | 1 911 731 | 1 378 026 |
| в том числе: | | | | |
| зарегистрированные ДДУ Экспроу | 5801 | 1 359 709 | 1 911 731 | 1 378 026 |
| Выданные - всего | 5810 | 2 315 802 | 5 693 344 | 3 512 902 |
| в том числе: | | | | |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Революции, д.52б, Блок 5_ паркинг | 5811 | - | 550 | 550 |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Революции, д.48а, Блок 3_ паркинг | 5812 | - | - | 3 |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Революции, д.52а, Блок 4_ паркинг | 5813 | - | 1 852 | 1 403 |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Герцена, д.4, 1 п\к_ жилой дом | 5814 | - | 6 257 | - |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Герцена, д.4, 1 п\к_ паркинг | 5815 | - | 2 802 | - |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Барамзиной, д.32, 2 п\к_ жилой дом | 5816 | 9 402 | - | - |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Барамзиной, д.32, 2 п\к_ комн.помещения | 5817 | 11 944 | - | - |
| участники в долевом строительстве по адресу: г.Пермь, ул.Герцена, д.4а, 3 п\к поз.3_1_ жилой дом | 5818 | 28 838 | - | - |
| Обязательства по договорам ипотеки перед кредитными организациями | 5819 | 80 565 | 1 174 591 | 1 221 716 |
| Обязательства по договорам залога имущества перед кредитными организациями | | 2 185 053 | 4 507 292 | 2 289 230 |

32.



Руководитель (подпись) Маховиков Анатолий
(подпись) Юрьевич
ИНН 5602187019
Россия, г. Пермь

27 марта 2024 г.



**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах**

**АО «Специализированный
застройщик «КОРТРОС-Пермь»**

за 2023 год

г.Пермь

Настоящая информация является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2023 года.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь» (решением единственного акционера Общество переименовано 09.02.2021 г.)

Краткое наименование: АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

Предыдущее названия предприятия:

ЗАО «РЕНОВА-девелопмент (Пермь)», по решению от 12 ноября 2007 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РЕНОВА Девелопмент Лимитед», переименовано в Закрытое акционерное общество «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «РСГ-Пермь»;

ЗАО «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», по решению от 07 августа 2013 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РСГ-ПЕРМЬ ЛТД», переименовано в Закрытое акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «КОРТРОС-Пермь»;

ЗАО «КОРТРОС-Пермь», по решению 28.09.2015 г., единственного акционера, Компании Хлоен Холдингс Лимитед, реорганизовано в Акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование АО «КОРТРОС-Пермь».

В отчетном периоде название Общества – АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

Юридический адрес: Российская Федерация, 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61, этаж первый, вход отдельный.

Почтовый адрес: г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61, этаж первый, вход отдельный.

Общество зарегистрировано 01 сентября 2005 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица сер. 59 №002127905. ОГРН 1055900309497.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5902197019

Код причины постановки на учет (КПП): 590401001

Общество состоит на учете в ИФНС России по Пермскому краю № 5904.

Общество не имеет филиалов/представительств.

Среднесписочная численность работников составляет:

по состоянию на 31.12.2023 – 21 человек;

по состоянию на 31.12.2022 – 19 человек;

по состоянию на 31.12.2021 – 19 человек;

Уставный капитал Общества составляет 400 000 тыс. руб., уставный капитал полностью оплачен.

Обществом размещены обыкновенные именные акции в количестве 400 000 000 шт. номинальной стоимостью 1 рубль.

Единственным акционером Общества по состоянию на 31.12.2023 г. является Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс», с долей участия в уставном капитале 100%.

Управление Обществом

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Органами управления Общества являются:

- Совет директоров Общества.

В состав Совета директоров Общества входят (Решение единственного акционера Общества от 29.06.2023 г.): входят 7 физических лиц.

- Единоличный исполнительный орган (генеральный директор)

Генеральный директор Общества: с 21.07.2020г по настоящее время – Маховиков Анатолий Юрьевич.

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Основными видами деятельности в 2023 году были:

- оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирных домов со встроенными помещениями общественного назначения и встроенными автостоянками;
- продажа жилого и нежилого недвижимого имущества;
- оказание услуг управляющей компании.

Реализация инвестиционного проекта 179 Квартал (проект «Гулливер») завершена в 2020г. В настоящее время АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» реализует проект «Жилой квартал «ILOVE» по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, квартал 754, 756а» (далее – проект «ILOVE»), осуществляя строительство жилого комплекса в Дзержинском районе г. Перми.

Площадь территории застройки составляет 2,38 Га. На данной территории проектом предусмотрено строительство 4-х жилых домов переменной этажности, класса «Комфорт». Высотность строительства от 5-ти до 17-ти этажей. Строительство встроенно-пристроенного детского сада и улично-дорожной сети на части улицы Герцена.

Текущий статус проекта на 31.12.2023 года:

1. Сданы в эксплуатацию три жилых дома (Очередь 1, Очередь 2 и Очередь 3 (поз.3.1) в проекте «ILOVE»
2. Построен и передан безвозмездно встроенный детский сад на 100 мест Администрации г. Перми.
3. Выполняются строительные-монтажные работы по Очереди 3 (поз.3.2.)

В процессе реализации проектов успешно решаются задачи по регулированию вопросов с общественностью в области строительства, подготовки договоров, проведение конкурсов, заключение договоров с подрядными организациями, обеспечению стабильного поступления денежных средств.

Связанные стороны

Основные владельцы:

Единственным акционером общества с 23.06.2015 г. является Компания «ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД», которой принадлежит 100% обыкновенных акций Общества. Компания «ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» 25.04.2022 г. зарегистрирована в порядке редомициляции в Российской Федерации с наименованием - Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс»

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет дочерних обществ, которые им контролируются. АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» является учредителем ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг» с долей участия – 0,1% уставного капитала, номинальная стоимость доли – 10 рублей.

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет зависимых обществ, на которые оно и оказывает существенное влияние.

В отчетном периоде Общество совместную деятельность не осуществляло.
Перечень связанных сторон и операций с ними представлен в таблице ниже:

| № | Связанные стороны | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица | Основание, в силу которого сторона признается связанной | Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, | Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, | Наличие операций тыс.руб. | |
|--|---|---|--|--|--|---------------------------|----------|
| | | | | % | % | 2022 год | 2023 год |
| Основное хозяйственное общество | | | | | | | |
| 1 | Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс»* | 236006, Калининградская Область, г.о. Город Калининград, г Калининград, б-р Солнечный, дом 25, этаж 1, помещение Г/22 | Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50 % уставного капитала Общества | 100% | - | 1 695 | - |
| в т.ч. | | | | | | | |
| услуги полученные | | | | | | 1 695 | - |
| Контролирующее хозяйственное общество | | | | | | | |
| 1 | 3 Юридических лица | Россия | Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества | - | - | - | 250 000 |
| в т.ч. | | | | | | | |
| услуги полученные | | | | | | - | 250 000 |
| Бенефициарные владельцы | | | | | | | |
| 1 | Физическое лицо | Россия | Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества | - | - | - | - |
| 2 | Голубицкий Вениамин Максович | Россия | Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества | - | - | - | - |
| Основной управленческий персонал | | | | | | | |
| 1 | Маховиков А.Ю. | Россия | Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества | - | - | 17 442 | 14 492 |
| в т.ч. | | | | | | | |
| вознаграждение, включая начисленные взносы | | | | | | 17 442 | 14 492 |
| 2 | 7 Физических лиц | Россия | Лица, являющиеся членами Совета директоров Общества | - | - | 4 741 | - |
| в т.ч. | | | | | | | |
| вознаграждение, включая начисленные взносы | | | | | | 4 741 | - |

| Другие связанные стороны | | | | | | | |
|---|---------------------|--------|---|---|---|---------|-----------|
| 1 | 33 Юридических лица | Россия | Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом | - | - | 324 756 | 1 778 181 |
| в т.ч. | | | | | | | |
| возврат процентных займов | | | | | | 1 850 | - |
| начисление процентов по предоставленным процентным займам | | | | | | 34 893 | - |
| получение процентов по предоставленным процентным займам | | | | | | - | - |
| предоставление процентных займов | | | | | | - | - |
| погашение приобретенных прав в рамках оказания финансовых услуг | | | | | | - | 50 |
| предоставление беспроцентных займов | | | | | | 225 000 | 297 533 |
| услуги предоставленные | | | | | | 5 966 | 6 874 |
| услуги полученные | | | | | | 29 943 | 1 428 424 |
| расчеты по договорам участия в долевом строительстве | | | | | | 27 105 | 45 300 |
| 2 | 3 Юридических лица | Россия | Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества | - | - | Нет | Нет |

* в порядке процедуры редомициляции компания зарегистрирована в Российской Федерации (КМООО)

В 2023 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Основной управленческий персонал (ОУП) — Генеральный директор Общества.

Общество выплатило в 2023 году ОУП краткосрочные вознаграждения на общую сумму 17 442,44 тыс. руб., в 2022 году 14 492 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц, начисленные страховые взносы на общую сумму в 2023 г. – 4 691,7 тыс. руб., в 2022 г. – 3 869 тыс. руб.

Долгосрочного вознаграждения ОУП за 2023, 2022, 2021 не выплачивалось.

В 2023 году Общество не предоставляло долгосрочных займов и прочих выплат основному управленческому персоналу.

В 2023 г. Общество не выплачивало Председателю совета директоров вознаграждение. За 2022 год выплаты Председателю совета директоров составило 4 741 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

тыс. руб.

| Виды выплат | 2023 г. | 2022 г. |
|------------------------------|----------|--------------|
| Краткосрочные вознаграждения | 0 | 4 741 |
| Долгосрочные вознаграждения | 0 | 0 |
| Итого | 0 | 4 741 |

2. ВАЖНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЧЕТНОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА АНАЛИТИЧЕСКИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

2.1. Сводная структура изменения показателей, повлиявших на конечный финансовый результат деятельности Общества за 2022 год:

| Наименование показателей | 2023 г. | 2022 г. |
|--------------------------|---------|---------|
|--------------------------|---------|---------|

37.

ООО
"Аналитика"

| | | |
|---|-----------|----------|
| 1. Выручка от реализации | 919 965 | 178 449 |
| 2. Себестоимость | (256 468) | (22 073) |
| 3. Коммерческие расходы | (47 241) | (36 594) |
| 4. Управленческие расходы | (82 945) | (78 515) |
| 5. Прибыль (убыток) от продаж | 533 311 | 41 267 |
| 6. Проценты к получению | 63 164 | 47 446 |
| 7. Прочие доходы | 3 699 | 2 668 |
| 8. Проценты к уплате | (24 538) | (26 326) |
| 9. Прочие расходы | (343 856) | (50 867) |
| 10. Прибыль до налогообложения | 231 780 | 14 188 |
| 11. Налог на прибыль | (100 109) | (7 114) |
| в том числе текущий налог на прибыль | (99 966) | (7 253) |
| отложенный налог на прибыль | (143) | 139 |
| 13. Изменение отложенных налоговых активов | - | - |
| 14. Прочее | (1) | - |
| 15. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода | 131 670 | 7 074 |

Основные изменения финансовых показателей в 2023 г. по отношению к 2022 г. обусловлены вводом в эксплуатацию двух жилых домов (Очередь 2, Очередь 3.1) проекта «ILOVE» общей продаваемой площадью 30 848 кв.м. и передачей покупателям (в т.ч. участникам долевого строительства) помещений в веденных домах в объеме 30 305 кв.м. (98 % от общей продаваемой площади)

2.2. Общая характеристика структуры имущества и источников образования активов

| Показатели | 31.12.2023 г. | |
|---|------------------|---------------|
| | тыс. руб. | %% |
| Активы | | |
| Внеоборотные активы | 367 641 | 10,60 |
| Оборотные активы | 3 100 844 | 89,40 |
| ИТОГО: | 3 468 485 | 100,00 |
| Пассивы | | |
| Собственные средства | 2 116 966 | 61,04 |
| Совокупно привлеченные средства (кредиты) | 1 073 915 | 30,96 |
| Обязательства перед участниками в долевом строительстве | 50 375 | 1,45 |
| Кредиторская задолженность | 223 850 | 6,45 |
| Оценочные и прочие обязательства | 3 379 | 0,10 |
| ИТОГО: | 3 468 485 | 100,00 |

В 2023 году доля оборотных активов в структуре баланса составляет 89,40%. Доля собственных средств в структуре пассивов общества – 61,04%.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФАКТОРЫ, ПОВЛИЯВШИЕ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ НА ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1 Состав полученных доходов за 2022 - 2023 годы:

| № п/п | Вид дохода | 2022 год (тыс. руб.) | 2023 год (тыс. руб.) |
|-------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Доходы от услуг застройщика | 173 683 | 577 714 |

| | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 2. | Доходы от продажи жилого и нежилого недвижимого имущества | - | 336 521 |
| 3. | Доходы от реализации прочего имущества и услуг | 2 141 | 2 |
| 4. | Доходы от сдачи в аренду/субаренду объектов недвижимости (земельных участков) | 26 | - |
| 5. | Доходы от услуг управления | 2 599 | 3 401 |
| 6. | Доходы от деятельности услуг по комплексному обслуживанию помещений | - | 2 327 |
| | Итого | 178 449 | 919 965 |

Доходы от услуг застройщика учитываются в сумме вознаграждения застройщика по договору долевого участия, скорректированного на разницу между ценой договора и фактическими затратами по договору.

3.2 Состав величины прочих и иных доходов и расходов

| № п/п | Вид прочего дохода | 2022 год (тыс. руб.) | 2023 год (тыс. руб.) |
|-------|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Штрафы, пени по договорам | 1 242 | 3 048 |
| 2. | Компенсации ранее понесенных расходов/штрафов | 1 | 260 |
| 3. | Излишки оценочных обязательств по предстоящим отпускам | 1 425 | 391 |
| 4. | Прочие | - | - |
| | Итого | 2 668 | 3 699 |

За отчетный период в состав прочих расходов включены:

| № п/п | Вид прочего расхода | 2022 год (тыс. руб.) | 2023 год (тыс. руб.) |
|-------|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Благотворительная помощь, членские взносы, представительские и прочие расходы | 21 211 | 77 138 |
| 2. | Налоги и сборы, штрафы, госпошлина | 1 434 | 596 |
| 3. | Услуги кредитных организаций и расходы по привлечению кредитных средств | 20 522 | 4 185 |
| 4. | НДС за счет собственных средств | 226 | 767 |
| 5. | Расходы прошлых отчетных периодов | - | 50 |
| 6. | Расходы после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости | 6 347 | 7 268 |
| 7. | Судебные расходы | 1 063 | 998 |
| 8. | Безвозмездная передача денежных средств | - | 250 000 |
| 9. | Прочие | 64 | 2 854 |
| | Итого | 50 867 | 343 856 |

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом Общества № КП-59/22от от 26.12.2022 г. № КП-50/22 от 26.12.2022 г.

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется компанией ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора от 01.10.2015г. № БС-15У/1 с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, на основании типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые показываются в отчетности по остаточной стоимости.

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок ее обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты за исключением дебиторской задолженности в виде выданных беспроцентных займов, задолженность по которым отражается в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и, если без знания о них заинтересованным пользователям невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее пяти процентов.

Изменения в учетной политике

Существенных изменений в учетную политику на 2023 год внесено не было.

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

5.1. Основные средства

В годовой бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

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

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

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

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

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшийся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете основные средства относятся к группе: офисное оборудование.

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

Общество проводит проверку ОС 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 даты его признания в бухгалтерском учете, заканчивается 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.

5.2. Капитальные вложения (КВ)

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

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

Прекращение признания капитальных вложений: Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Аналитический учет вложений во внеоборотные активы Общества ведется отдельно от текущих затрат на выделенных субсчетах к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» (кроме счета 08.33, 08.34).

5.3. Аренда

Учет при получении имущества в аренду

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2023 г.

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.

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 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, принимается отдельно и 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, принимается отдельно и 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 оно учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

5.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых

вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года относятся на прочие расходы и доходы.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, оцениваются при их выбытии способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

По долговым ценным бумагам разницы между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг включаются в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

5.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы (МПЗ) - это:

- сырье и материалы
- товары, приобретенные для перепродажи
- незавершенное производство
- готовая продукция

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

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

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер (ИЛИ инвентарный номер, партия, однородная группа, отдельный объект или иная единица).

Оценка материально- производственных запасов при их выбытии осуществляется по себестоимости первых по времени поступления единиц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

В бухгалтерском балансе обесцененные запасы отражаются за минусом резерва на обесценение. Резерв создается по каждой единице запасов.

Критериями необходимости создания резерва является снижение их стоимости в случаях:

- моральном устаревании запаса или потере первоначальных качеств. Оценка морального износа, полной или частичной потери свойств запаса осуществляют соответствующие специалисты, в том числе на основании итогов инвентаризации материальных ценностей, которые формируют протокол о дальнейшем использовании (либо неиспользовании) таких материальных ценностей;

- снижении текущей рыночной или продажной стоимости. Текущая рыночная стоимость определяется на основе статистической информации по цене последней закупки у поставщиков. Снижение продажной стоимости материальных ценностей определяется на основе ожидаемых объемов продаж по ценам наименьшим, указанных в договорах, заключенных с покупателями, прайс -листах, или среднеарифметических.

5.6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов

долгосрочного характера отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса, краткосрочного характера по строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса.

5.7. Признание выручки

Выручка от продажи продукции (товаров) и оказания услуг признавалась по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

5.8. Признание расходов

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

5.9. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок не более 3 месяца.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно квалифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/подрядчикам – платежи по НДС в бюджет.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

| | 31 декабря | | | тыс. руб. |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------|
| | 2023 г. | 2022 г. | 2021 г. | |
| Средства в кассе | ---- | ---- | ---- | |
| Средства на расчетных счетах | 737 552 | 122 590 | 398 174 | |
| Средства на валютных счетах | ---- | ---- | ---- | |
| Средства на специальных счетах в банках | ---- | ---- | ---- | |
| Итого денежные средства | 737 552 | 122 590 | 398 174 | |
| Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев) | ---- | ---- | ---- | |
| Итого денежные эквиваленты | ---- | ---- | ---- | |
| Итого денежные средства и денежные эквиваленты | 737 552 | 155 590 | 398 174 | |

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

5.10. Критерий признания существенной ошибки

Для целей оценки ошибки или искажения существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пяти) процентов.

5.11. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

Для целей составления финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пяти) процентов.

6. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

6.1. Результаты проведения годовой инвентаризации основных средств.

В результате проведенной инвентаризации основных средств по состоянию на 31.12.2023 года комиссия пришла к выводу, что несоответствия между учетными данными и фактическим наличием основных средств не обнаружено.

6.2. Дебиторская и кредиторская задолженность. Расходы будущих периодов.

6.2.1 Методы учета и оценки дебиторской и кредиторской задолженности.

Учет и оценка дебиторской и кредиторской задолженности осуществлялись в соответствии с учетной политикой АО «Специализированный застройщик «КОПРОС-Пермь» на 2023 год.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (накидок) и НДС. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения должна отражаться за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В 2023 году резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности.

При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

В табличной форме 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах, данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности.

Кредиторская и дебиторская задолженность, в том числе в бюджет и внебюджетные фонды оценивалась с учетом начисленных пени и штрафов, причитающихся к уплате на конец отчетного периода.

Задолженность учитывалась по контрагентам, договорам, в соответствие со сроками возникновения.

6.2.2. Классификация долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

Задолженность представлялась как краткосрочная, если срок погашения ее не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальная задолженность представлялась как долгосрочная.

6.2.3. Информация об отдельных видах дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность на конец 2023 года составила 1 078 930 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на конец 2023 года составила 223 850 тыс. руб.

Информация о дебиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2023 г.

| № п/п | Наименование Предприятия | Сумма (тыс. руб.) | Пояснения о составе ДЗ |
|-------|--------------------------|-------------------|---|
| 1. | Др. связанные стороны | 108 737 | Начисленные проценты по выданным займам |
| | | 480 000 | Выданные беспроцентные займы |
| 2. | Др. связанные стороны | 405 000 | Выданные беспроцентные займы |

Информация о кредиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2023 г.

| № п/п | Наименование Предприятия | Сумма (тыс. руб.) | Пояснения о составе КЗ |
|-------|--------------------------|-------------------|---|
| 1. | Др. связанные стороны | 103 675 | Возмещаемые расходы и услуги Заказчика по организации строительства |
| 2. | Бюджет РФ | 99 966 | Налог на прибыль |

6.2.4. Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов.

Инвентаризация расчетов по дебиторской и кредиторской задолженности проведена по состоянию на 31.12.2023 г. в соответствии с Методическими указаниями о порядке проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.95 № 49. Сомнительной задолженности не выявлено, акты сверок (переписка по сверке расчетов) оформлены.

6.2.5. Расходы будущих периодов (РБП) включают в себя расходы, производимые организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. На 31.12.2023 года сумма расходов будущих периодов составляет 40 557 тыс. руб., 99,22% из которых – расходы на разработку новых проектов, отраженных в структуре бухгалтерского баланса в строке 12107 в составе «Запасов», 40 242 тыс. руб., остальные расходы отражены в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

6.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены только выданные займы:

| Организация | тыс. руб. | | | | | |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------------------|-------------|
| | Остаток по состоянию на 31.12.2023 | Остаток по состоянию на 31.12.2022 | Остаток по состоянию на 31.12.2021 | Доля участия | Период погашения (на 31.12.2023) | Обеспечение |
| Др. связанные стороны | 37 800 | - | 157 800 | - | 31.12.2025 | - |
| Др. связанные стороны | 120 000 | - | 120 000 | - | 31.12.2025 | - |

| | | | | | | |
|-----------------------|---------|---|---------|---|------------|---|
| Др. связанные стороны | | - | 68 750 | - | 31.12.2025 | - |
| Др. связанные стороны | 200 000 | - | 200 000 | - | 31.12.2025 | - |
| Итого: | 357 800 | - | 546 550 | x | x | x |

Долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 нет.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены выданные займы и право требования возврата займов:

| Организация | Остаток по состоянию на 31.12.2023 | Остаток по состоянию на 31.12.2022 | Остаток по состоянию на 31.12.2021 | Доля участия | Период погашения (на 31.12.2022) | Обеспечение |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|
| Др. связанные лица | - | 157 800 | - | - | 31.12.2024 | - |
| Др. связанные стороны | - | 120 000 | - | - | 31.12.2023 | - |
| Др. связанные стороны | - | 66 900 | - | - | 31.12.2023 | - |
| Др. связанные стороны | - | 200 000 | - | - | 31.12.2023 | - |
| Др. связанные стороны | - | - | - | - | - | - |
| Др. связанные Стороны | - | 50 | 50 | Связанная сторона | До востребования | - |
| Др. связанные стороны | - | - | - | - | - | - |
| Итого: | - | 544 750 | 50 | x | x | x |

В ОДДС за 2022 год беспроцентные займы были отражены в строке 4223 по аналогии с процентными. В ОДДС за 2023 год в столбец «за аналогичный период предыдущего года» внесены исправления, беспроцентные займы отражены в строке 4125.

6.4. Материально-производственные запасы

Материально- производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка материально- производственных запасов при их выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости.

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

6.5. Налоги и сборы

Учет расчетов по налогу на прибыль организаций ведется Обществом в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

Общество определяет временные разницы на отчетную дату как разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения (балансовый метод).

Условный расход (доход) по налогу на прибыль не формируется на счетах бухгалтерского учета и определяется как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Постоянный налоговый расход (доход) не формируется на счетах бухгалтерского учета и определяется как числовая сверка (разность) между расходом (доходом) по налогу на прибыль и условным расходом (доходом) по налогу на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. Сумма текущего налога на прибыль отражается по дебету счета 99.02.Т «Текущий налог на прибыль» в корреспонденции с кредитом счета 68.04 «Налог на прибыль».

Сумма отложенного налога на прибыль отражается по дебету или кредиту счета 99.02.О «Отложенный налог на прибыль» в корреспонденции соответственно с кредитом или дебетом счетов 09 «Отложенные налоговые активы» или 77 «Отложенные налоговые обязательства».

6.5.1. Отложенные налоги

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно и учитывается по дебету или кредиту счета 99.02.О «Отложенный налог на прибыль» в корреспонденции соответственно с кредитом или дебетом счетов 09 «Отложенные налоговые активы» или 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Суммы отложенного актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете Общества, и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

6.5.2. Налог на прибыль

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2023 г. составляла 20 %.

В отчетном году сумма отложенного налога на прибыль, повлиявшего на расчет текущего налога на прибыль, составила (- 143) тыс. руб. (139 тыс. руб. за 2022 г.)

Постоянные разницы связаны с различиями в признании расходов для целей бухгалтерского и налогового учета.

Общая сумма отложенных налоговых активов, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 909 тыс. руб., в том числе:

| Вид отложенного актива | тыс. руб. | | | |
|--|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| | Сальдо на 01.01.2022 г. | Начислено | Погашено | Сальдо на 31.12.2023 г. |
| Амортизация ОС | 32 | 34 | - | 66 |
| Резерв по отпускам | 861 | 664 | 861 | 664 |
| Убыток от реализации амортизируемого имущества | 16 | - | 1 | 15 |
| Убыток текущего года | | 12 658 | 12 658 | |
| Итого | 909 | 13 356 | 13 520 | 745 |

Общая сумма отложенных налоговых обязательств, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета составила 78 тыс. руб., в том числе:

| Вид отложенного обязательства | Сальдо на 01.01.2022 г. | Начислено | Погашено | Сальдо на 31.12.2023 г. |
|-------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Амортизация ОС | 33 | - | 33 | - |
| Оборотные активы | 45 | 14 | 1 | 58 |
| Итого | 78 | 14 | 34 | 58 |

В годовой бухгалтерской отчетности (в отчете о финансовых результатах) по стр. 2410 «Налог на прибыль» Общество отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на прибыль (стр. 2411) и отложенный налог на прибыль (стр. 2412).

Текущий налог на прибыль за 2023 г. составил 99 966 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр.2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены свернуто обороты по ОНА, и ОНО за 2023 г., которые в сумме составили (- 143) тыс. руб.

Аналогичным образом были представлены сопоставимые данные за 2022 г. по стр. 2410 «Налог на прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Налоговый учет велся на основании бухгалтерского учета с использованием накопительных регистров налогового учета.

6.5.3. Прочие налоги

По прочим налогам (налог на землю) моментом возникновения налоговых обязательств является последняя дата отчетного периода (квартала). Расходы по налогу на землю включаются в расходы в том отчетном периоде, за который этот налог (аванс по налогу) рассчитывается.

Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов по налогам и сборам.

Инвентаризация по налогам и сборам проведена по состоянию на 31.12.2023 г. Неотрегулированных расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами нет.

6.6. Капитал.

В течение 2023 года в Уставный капитал АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не изменился: 400 000 тыс. руб.

Дивиденды по итогам работы за 2022 г. решено не выплачивать.

Расчет базовой прибыли на 1 акцию:

Доля прибыли на одну акцию по итогам –

за 2022 год - составила 0,017 руб. $(7\,074\,000 / ((400\,000\,000 * 12) / 12))$.

за 2023 год - составила 0,329 руб. $(131\,670\,000 / ((400\,000\,000 * 12) / 12))$.

В связи с тем, что Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, то в бухгалтерской отчетности отражается только базовая прибыль (убыток) на акцию, без указания показателя «Разводненная прибыль (убыток) на акцию».

Чистые активы Общества на отчетную дату составляют 2 116 966 тыс. руб., за 2023 год, по сравнению с 2022 годом, чистые активы увеличились на 131 670 тыс. руб.

6.7. Доходы

Порядок признания доходов от обычных видов деятельности установлен учетной политикой Общества.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признавало: услуги застройщика, услуги управления, доходы от реализации прочего имущества и прочих услуг.

Прочими доходами Общество признавало: начисленные проценты по выданным займам и по размещению денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях, компенсации и возмещения от произведенных расходов, штрафы и пени по договорам и пр.

Датой признания выручки является дата подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) и актов приема-передачи имущества.

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции и имущества в 2023 году происходило на дату, указанную в акте.

6.8. Расходы

Порядок отражения в бухгалтерском учете расходов по обычным видам деятельности установлен учетной политикой.

Коммерческие расходы, ежемесячно списываются на расходы по обычным видам деятельности и отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Прочими расходами в 2023 году Общество признавало:

- налоги и сборы
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- штрафы, пени, неустойки;
- расходы по сданным в эксплуатацию объектам недвижимости в прошлые отчетные периоды, документально оформленным в 2022 году;
- прочие расходы.

6.9. Заемные средства

Проценты по кредитам и займам, полученным признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или кредитам) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, признаются в составе прочих расходов единовременно.

На 31 декабря 2023 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составляет 16,0 %.

Заемные средства в бухгалтерской отчетности, и начисленные по ним проценты, по состоянию на 31.12.2023г. отражены в пассиве бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств.

| Виды полученных заемных средств | Период выдачи/погашения | Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2023 | | Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2022 | | Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2021 | |
|---------------------------------|-------------------------|--|----------|--|----------|--|----------|
| | | задолженность | проценты | задолженность | проценты | задолженность | проценты |
| Кредиты получен- | 2020/2023 | | | 214 499 | 4 611 | 211 814 | 14 350 |
| | 2021/2023 | | | 1 041 373 | 63 | 175 373 | 4 |

| | | | | | | | |
|-----|-----------|-----------|--------|---------|-----|---------|----|
| ные | 2022/2025 | 1 063 663 | 10 252 | 114 662 | 1 | - | - |
| | 2022/2024 | | | 115 713 | 130 | - | - |
| | 2021/2023 | | | - | - | 317 235 | 10 |

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества имеются открытые кредитные линии:

- договор № НКЛ-420В0070Z от 11.08.2022г. с лимитом выборки на сумму 1 970 000 тыс. руб.

6.10. Информация об учете на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2023г. на забалансовых счетах Общества учитываются:

001 «Арендованные основные средств»: числятся арендованные помещения по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 61 – 17 891 тыс.руб.;

002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение»: арендованное движимое имущество на общую сумму 114 тыс.руб.;

009 «Обеспечение обязательств и платежей полученные и выданные»: по состоянию на 31.12.2023г. учтены: обязательство перед кредитной организацией по договорам ипотеки на земельные участки и договорам залога имущественных прав – 2 265 618 тыс.руб.; обязательства перед участниками в долевом строительстве на сумму 50 184 тыс.руб.; обязательства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве ЖК «iLove» с применением счетов Эскроу – 1 359 709 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023г. не передано участникам в долевом строительстве объекты:

- жилые квартиры по адресу: г. Пермь, ул. Барамзиной, 32 (2 пуск.) – 3;
- коммерческие помещения по адресу: г. Пермь, ул. Барамзиной, 32 (2 пуск.) – 1.
- жилые квартиры по адресу: г. Пермь, ул. Герцена, 4а (3 пуск. Поз. 3.1) – 6;

| Объект недвижимости | Общее количество | Заключено договоров | Осталось | |
|---|------------------|---------------------|------------|------|
| | | | количество | %% |
| 2-й пусковой комплекс: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Барамзиной, 32 | | | | |
| Жилые квартиры | 500 | 500 | 3 | 0,6 |
| Кладовые | 78 | 78 | - | - |
| Офисы | 10 | 10 | 1 | 10 |
| Парковочные места | 100 | 100 | - | - |
| Пусковой комплекс 3.1: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Герцена, 4а | | | | |
| Жилые квартиры | 99 | 99 | 6 | 6,06 |
| Пусковой комплекс 3.2: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Барамзиной, 32в | | | | |
| Жилые квартиры | 539 | 244 | | |
| Кладовые | 56 | 51 | | |
| Офисы | 9 | 9 | | |
| Парковочные места | 71 | 44 | | |

На счета Эскроу по Пусковому комплекс 3.2: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Барамзиной, 32в по состоянию на 31.12.2023г. 1 278 232 тыс.руб., что составляет 94%.

014 «Неисключительные права полученные»: отражено право использования товарным знаком – 2 696 тыс. руб.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

У Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

8. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗЕРВАХ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ, ОЦЕНОЧНЫХ РЕЗЕРВАХ И УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

В Обществе создан резерв по неиспользованным отпускам

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется, исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы.

Оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков создается ежемесячно. Резерв создается как непосредственно в части оплаты отпусков, так и в части, приходящихся на эти выплаты страховых взносов.

В 2023 г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса было отражено оценочное обязательство в сумме 3 321 тыс. руб. по выплате отпускных работникам.

Резерв по сомнительным долгам не создавался по состоянию на 31.12.2023г. в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Общество в соответствии с учетной политикой не создает резервы по обременительным объектам.

Затраты по объектам учитываются по фактическим расходам и в момент их ввода в эксплуатацию распределяются пропорционально строящимся площадям основных объектов строительства.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Договоров доверительного управления имуществом нет.

9.2. Мероприятия в области охраны окружающей среды

Общество не осуществляет виды деятельности, которые предполагают уплату экологических платежей или платы за использование природных ресурсов. Общество не имеет обязательств по ликвидации последствий негативного воздействия на окружающую среду.

Утилизация ТБО производится специализированными организациями в рамках договора на аренду офисного помещения.

9.3. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности

Общество не осуществляет производственной деятельности, которая требует значительных энергетических ресурсов. Общество в административных целях арендует помещения у сторонних организаций. В арендную плату включены расчеты за фактически потребленную электроэнергию по данным приборов учета.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В 2023 году сохраняется геополитическая напряженность в результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году и на деятельность Общества оказывает и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества юридических лиц, включая прекращение доступа к международной системе SWIFT и др. В 2023 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими на 31.12.2022.

Банком России в 2023 году менялась ключевая ставка в сторону увеличения: 24 июля 2023 года ключевая ставка увеличена с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 года – с 13% до 15%, а 18 декабря 2023 года – с 15% до 16%.

Ожидаются и дальнейшие санкции, а также ограничения в отношении российских организаций, кроме того возможны и дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, однако оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий руководству Общества не представляется возможным.

Невозможно определить, как долго продлится повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества:

- своевременное исполнение обязательств перед поставщиками и заказчиками,
- привлечение новых высококвалифицированных работников, мотивация и сохранение имеющихся штатных работников,
- неукоснительный контроль за соблюдением законодательства,
- противодействие мошенничеству и коррупции.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких функционирует Общество, руководство не имеет возможности.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, за отчетный год не имеется.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

12. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обществом не было выдано обеспечений в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций.

Обществом выданы обеспечения под свои обязательства в виде поручительств и залога в виде следующего имущества:

| Вид обязательств | 31 декабря | | |
|---|------------|-----------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2021 |
| От банка получена ипотека на земельные участки и залог имущественных прав | 2 265 618 | 5 681 883 | 3 510 946 |
| Участники в долевом строительстве – обязательства по ДДУ | 50 184 | 11 461 | 1 956 |
| Зарегистрировано прав по договорам на долевое участие в строительстве | 1 359 709 | 1 911 731 | 1 378 026 |
| Получено денежных средств на счета Эскроу по договорам на долевое участие в строительстве | 1 278 232 | 1 878 018 | 1 230 590 |

13. РИСКИ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Риски хозяйственной деятельности

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей.

Риски хозяйственной деятельности своевременно идентифицируются, проводится оценка потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних факторов, влияющих на достижение целей, разрабатываются соответствующие мероприятия по управлению рисками, а также процедуры внутреннего контроля.

Кредитные риски

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. У Общества есть возможность отсрочить оплату кредиторской задолженности, что позволяет поддерживать уровень ликвидности на приемлемом уровне.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

Судебные разбирательства

Руководство Общества не ожидает существенных доначислений судебных расходов, однако, не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами и иными субъектами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В частности, хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались, при этом, по мнению

Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2023 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

Правовой риск

Правовой риск связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой. В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«КОРТРОС-Пермь»



Маховиков А.Ю

«27» марта 2024г.

Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено

55 листов
мастичной печатью
ООО "Аналитика"
Директор В.В. Дроздова В.В./

