

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ"	по ОКПО	03989419		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7716079163		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	109316, Москва г, ул Талалихина, д. 41, стр. 9, помещ. 7н/6				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью «Москворецкий Дом Аудита»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701266587		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700000580		

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	-	-	-
3.1	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	21 107	21 443	22 071
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	8 371 181	5 000 000	5 000 000
	в том числе:				
	Займы выданные		8 371 181	5 000 000	5 000 000
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	100 941	160 785	91 975
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	13	-
	Итого по разделу I	1100	8 493 230	5 182 241	5 114 046
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	4 517 829	6 552 119	2 882 300
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	30 376	501	13 775
3.8	Дебиторская задолженность	1230	7 968 073	5 911 752	4 270 339
3.9	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 206
3.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 754 660	2 690 728	1 000 457
3.11	Прочие оборотные активы	1260	1 805	1 915	1 830
	Итого по разделу II	1200	14 272 744	15 157 014	8 169 907
	БАЛАНС	1600	22 765 974	20 339 255	13 283 953

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	60 088	60 088	60 088
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(218)	(1 509)	(1 443)
3.13	Переоценка внеоборотных активов	1340	16 513	16 513	16 513
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	6 157	6 157	6 157
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 676 396	(128 738)	(170 813)
	Итого по разделу III	1300	5 758 935	(47 490)	(89 499)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.15	Заемные средства	1410	12 090 812	19 837 514	13 147 817
3.16	Отложенные налоговые обязательства	1420	150 384	146 424	68 206
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 241 196	19 983 938	13 216 023
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.18	Заемные средства	1510	536 178	-	-
3.19	Кредиторская задолженность	1520	2 666 390	402 466	157 087
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.20	Оценочные обязательства	1540	1 563 274	341	341
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 765 842	402 807	157 429
	БАЛАНС	1700	22 765 974	20 339 255	13 283 953

Руководитель




Давыденко Павел
 Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)




Лукьянов Максим
 Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
		03989419		
		7716079163		
		71.12.2		
		12267	16	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК** по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.21	Выручка	2110	9 587 020	2 779
3.22	Себестоимость продаж	2120	(197 522)	(217)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 389 498	2 562
3.23	Коммерческие расходы	2210	(2 871 092)	(242 120)
3.24	Управленческие расходы	2220	(5 199)	(7 980)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 513 207	(247 538)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	978 988	680 891
	Проценты к уплате	2330	(35 355)	(91 257)
3.25	Прочие доходы	2340	48 677	14 807
3.26	Прочие расходы	2350	(242 553)	(310 325)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 262 964	46 578
3.27	Налог на прибыль	2410	(1 457 830)	(9 408)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 394 027)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(63 803)	(9 408)
	Прочее	2460	-	4 905
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 805 134	42 075

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 805 134	42 075
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	59	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 (подпись)



Давыденко Павел Александрович
 (расшифровка подписи)


 (подпись)

Лукьянов Максим Александрович
 (расшифровка подписи)

20 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙДЕТАЛЬ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

Коды		
0710004		
31	12	2023
по ОКПО 03989419		
ИНН 7716079163		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
12267	16	
по ОКЕИ 384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	60 088	(1 443)	16 513	6 157	(170 813)	(89 499)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	42 075	42 075
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	42 075	42 075
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	(66)	-	-	-	(66)
в том числе:							
убыток	3221	X	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	-	(66)	-	X	-	(66)
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	60 088	(1 509)	16 513	6 157	(128 738)	(47 489)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	1 292	-	-	5 805 134	5 805 134
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 805 134	5 805 134
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	1 292	-	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	60 088	(218)	16 513	6 157	5 676 396	5 758 935

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	(89 499)	42 075	(65)	(47 489)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(89 499)	42 075	(65)	(47 489)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(170 813)	42 075	-	(128 738)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(170 813)	42 075	-	(128 738)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	81 315	-	(66)	81 249
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	81 315	-	(66)	81 249

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	5 758 935	(47 490)	(89 499)

Руководитель _____
 (подпись) **Давыденко Павел Александрович**
 (расшифровка подписи)

_____ **Лукьянов Максим Александрович**
 (подпись) (расшифровка подписи)



20 февраля 2024 г.

12

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация "СТРОЙДЕТАЛЬ"		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	03989419		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7716079163		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	384		
Непубличные акционерные общества / Частная 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	5 432 785	8 460
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 367 408	7 049
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
НДС	4114	65 377	-
прочие поступления	4119	-	1 411
Платежи - всего	4120	(4 772 795)	(4 541 539)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 595 320)	(4 241 596)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 663)	(1 721)
процентов по долговым обязательствам	4123	(172 647)	(16 007)
налога на прибыль организаций	4124	(2 025)	-
прочие налоги	4125	(471)	(5 613)
прочие платежи	4129	(669)	(276 602)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	659 990	(4 533 079)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	153 271	-
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	30 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	123 271	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 401 181)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 401 181)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 247 910)	-

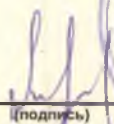
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 780 648	11 558 350
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 780 648	11 558 350
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(128 796)	(5 335 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(158)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(128 638)	(5 335 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 651 852	6 223 350
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(936 068)	1 690 271
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 690 728	1 000 457
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 754 660	2 690 728
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Давыденко Павел
Александрович
(расшифровка подписи)



(подпись)

Лукьянов Максим
Александрович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2024 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО СЗ «Стройдеталь» за 2023 год

20 февраля 2024 г.

1. Сведения об организации.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Стройдеталь» (далее Общество) зарегистрировано 27 октября 1992 г. года. Основной государственный регистрационный номер: 1027739132662

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество с 2021 года осуществляет общественно-жилую застройку с объектами социальной инфраструктуры по адресу: г. Москва, СВАО, Бабушкинский район, ул. Кольская, д. 8.

Обществу, Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выданы:

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 1 с подземной автостоянкой №77-106000-019427-2021 от 05.03.2021.

- Разрешение на строительство жилого Корпуса 2 с подземной автостоянкой №77-106000-020230-2022 от 24.05.2022.

В 2023 году прошла реализация первого этапа проекта, 11.04.2023 введен в эксплуатацию жилой комплекс с подземной автостоянкой Корпус 1 по адресу: г. Москва, СВАО, Бабушкинский район, ул. Кольская, д. 8. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-02-011368-2023 от 11.04.2023

Строительство осуществляется на следующих земельных участках, взятых в долгосрочную аренду у Департамента государственного имущества города Москвы:

Кадастровый номер	Номер договора	Дата договора	Адресный ориентир
77:02:0014008:3948	М-02-055888 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3949	М-02-055891 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3950	М-02-055892 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3947	М-02-055889 -001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3951	М-02-055890-001	16.11.2020	ул. Кольская
77:02:0014008:3	М-02-050702-001	31.05.2017	ул. Кольская, вл. 8
77:02:0014008, 77:02:0014009, 77:02:0014010	Р-02-005242-001	11.07.2022	ул. Кольская

Также Общество является участником соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающего строительство комплекса зданий – технологического промышленного парка от 28.09.2021 в качестве инвестора.

Местонахождение Общества: 109316, Г. Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ ТАЛАЛИХИНА, Д. 41, СТР. 9, ПОМЕЩ. 7Н/6

Единоличным исполнительным органом АО СЗ «Стройдеталь» с 3 сентября 2021 года является управляющая организация ООО «Сигма менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 03.09.2021 в лице Директора 1, действующего совместно с Директором 2 - Давыденко Павла Александровича и Директора 2, Действующего совместно с Директором 1 - Лукьянова Максима Александровича.

Совет директоров в Обществе не избирается.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется в рамках Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 03.09.2021, заключенного с ООО «Сигма менеджмент»), ИНН 9703009412.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 1 человек (на 31.12.2022 – 1 человек, на 31.12.2021 - 2 человека).

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 60 088 тыс. рублей. Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 5 758 935 тыс. руб.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

Общество не имеет лицензий, иных специальных разрешений, не перечисленных в настоящих пояснениях.

Общество не имеет товарных знаков.

АО СЗ «Стройдеталь» не имеет обособленных подразделений.

2. Информация об учетной политике.

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

Учетная политика Общества утверждена Приказом № 1/УП-СТД от 29.12.2022.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется управляющей организацией ООО «Сигма менеджмент».

Бухгалтерский учет осуществляется с применением счетов бухгалтерского учета, утвержденных Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г № 94н.

Общество применяет следующие положения и стандарты по ведению бухгалтерского учета: ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»; ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»; ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»; ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации»; ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»; ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»; ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»; ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»; ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»; ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»; ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»; ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Для отражения фактов хозяйственной жизни Общество использует унифицированные формы первичных учетных документов, а также формы, разработанные самостоятельно Обществом с содержанием обязательных реквизитов первичного учетного документа. Формы первичных учетных документов утверждаются приказом руководителя.

В Обществе применяется автоматизированная форма ведения бухгалтерского учета на основе программного комплекса 1С:Предприятие 8.3 и используются формы регистров бухгалтерского учета, которые предусмотрены в указанной бухгалтерской программе. Формы регистров бухгалтерского учета утверждаются приказом руководителя.

Сотрудники Общества создают и представляют документы, относящиеся к сфере их деятельности в соответствии с Положением о документообороте. Положение о документообороте регламентирует движение первичных документов в бухгалтерском учёте (создание или получение от других предприятий, учреждений, принятие к учёту, обработка, передача в архив — документооборот). Положение о документообороте оформляется в виде перечня работ по созданию, проверке и обработке документов, выполняемых каждым подразделением Общества, а также всеми исполнителями с указанием их взаимосвязи и сроков выполнения работ, и может содержать иллюстрирующие перечень работ графики.

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности. Система внутреннего контроля включает в себя контроль за сохранностью и использованием имущества, законностью и целесообразностью финансово-хозяйственных операций, а также соблюдением достоверности учёта и отчётности.

Критерий существенности показателя, отклонение или нераскрытие которого может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчётной информации, устанавливается в размере не более 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчётную дату.

Указанный показатель применяется для определения изменений Учётной политики как оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Бухгалтерского баланса, Отчета о движении капитала, Отчета о Движении денежных средств в размере более 5 (Пять) процентов от значения валюты баланса (строки 1600, 1700 Бухгалтерского баланса).

Ошибка признается существенной в случае, если она приводит к отклонению значения по строке Отчета о финансовых результатах в размере более 2 (Два) процента от суммы расходов организации (сумма строк 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы», 2350 «Прочие расходы») или от суммы доходов организации (сумма строк 2110 «Выручка», 2340 «Прочие доходы») в зависимости от того, какое значение больше. Указанные показатели применяются для классификации ошибки (неправильного отражения (не отражения) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учёте и (или) бухгалтерской отчётности) как существенной.

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов по Обществу.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Изменение показателей на 31.12.2023 в связи с изменением учетной политики отсутствуют

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч) рублей включительно, признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая обрачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектам ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Списание счета 44.04 осуществляется в полном объеме в коммерческие расходы с момента начала признания доходов по вознаграждению застройщика по ДДУ.

Общество признает издержки по счетам 44.03 и 44.04 с учетом полученных доходов (п. 9,19, п.20 ПБУ 10/99, п.7 ПБУ 1/2008), данные расходы являются прямыми и формируют коммерческие расходы Застройщика.

При этом прямые расходы, непосредственно относящиеся к продаже готовой продукции по договорам купли-продажи, группируются на субсчете 44.03. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2210 "Коммерческие расходы".

В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2210 "Коммерческие расходы".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНВ или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

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

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Общество создает оценочное обязательство на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт. Размер резерва рассчитывается, исходя из ожидаемой суммы расходов, равной фиксированному проценту от стоимости реализованного объекта по договору (ДДУ, ДКП) = 10 %. Резерв начисляется по каждому объекту с гарантийными обязательствами на дату его реализации и списывается на себестоимость проданных Объектов недвижимости.

Резерв по судебным искам признается в случае, когда Общество выступает ответчиком в суде по иску и, по мнению юристов, вероятность выплат со стороны Общества истцу является высокой (более 50%), за исключением случаев, когда его величина таких выплат не может быть с надежностью оценена. Резерв признается как величина иска, умноженная на % вероятности итоговой суммы иска. Сумма резерва относится на прочие расходы текущего периода.

В соответствии с ПБУ 8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА – отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение

ППА – права пользования предметом аренды

3. Раскрытие показателей бухгалтерской отчетности.

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

Нематериальные активы (строка 1110)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
, в том числе:	-	-	-
балансовая стоимость	32	32	32
накопленная амортизация	(32)	(32)	(32)
ИТОГО	-	-	-

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Здания, в том числе:	20 256	20 592	21 220
первоначальная стоимость	32 082	32 082	33 359
накопленная амортизация	(11 826)	(11 490)	(12 139)
Сооружения, в том числе:	852	852	852
первоначальная стоимость	2 907	2 907	2 907
накопленная амортизация	(2 055)	(2 055)	(2 055)
Производственный и хозяйственный инвентарь, в том числе:	-	-	-
первоначальная стоимость	149	149	149
накопленная амортизация	(149)	(149)	(149)
ИТОГО	21 107	21 443	22 071

3.3. Доходные вложения в материальные ценности

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Долгосрочные финансовые вложения

По строке 1170 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные финансовые вложения Общества.

В составе долгосрочных финансовых вложений отражен выданный заем акционеру Общества с долей владения более 50% акций.

Проверка на обесценение финансовых вложений не выявила их обесценения. Резерв не создавался.

Тыс. руб.

Строка баланса	Заемщик	Основание	Ставка	Срок	Сумма задолженности на 31.12.2023	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности на 31.12.2021
1170	СИГМА ХОЛДИН Г ООО, 970303604 6	Договор займа №310821/С Д-СХ от 31.08.2021	Ключевая ставка + 3%	07.02.2025	8 299 881	5 000 000	5 000 000
	СИГМА ХОЛДИН Г ООО, 970303604 6	Договор №221223/С Д-СХ от 22.12.2023	2%	21.07.2026	71 300	0	0

3.5. Отложенные налоговые активы

Суммы отложенных налоговых активов включаются в строку 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	ВР на 31.12.2023	ОНА на 31.12.2023	ВР на 31.12.2022	ОНА на 31.12.2022	ВР на 31.12.2021	ОНА на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы по убыткам в налоговом учете	0	0	527 589	105 518	245 315	49 063
Отложенные налоговые активы по процентным обязательствам	350 324	70 065	264 905	52 981	203 130	40 626
Отложенные налоговые активы по основным средствам	11 425	2 285	11 425	2 285	11 425	2 285
Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам и резервам	142 955	28 591				
ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»	504 705	100 941	803 925	160 785	459 875	91 975

3.6. Прочие внеоборотные активы

Суммы прочих внеоборотных активов включаются в строку 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса. Информация о прочих внеоборотных активах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2022	Поступление	Выбытие	На 31.12.2023
Расчеты по приобретению внеоборотных активов	13	-	13	-
ИТОГО строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»	13	-	13	-

3.7. Запасы

Суммы материалов, затрат в незавершенном производстве, готовой продукции и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Информация о структуре и движении запасов приведена в разделе 4 «Запасы» пояснений в табличной форме.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формировался в связи с отсутствием необходимости в его формировании.

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Готовая продукция и товары для перепродажи	182 152	364	364
Незавершенное производство, в том числе:	4 335 677	6 551 755	2 881 936
Затраты на проектирование и строительство	3 784 998	4 870 378	2 338 558
НДС по затратам на проектирование и строительство	548 767	748 844	314 013
Прочие	1 912	932 533	229 365
ИТОГО	4 517 829	6 552 119	2 882 300

3.8. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	3 056 976	1 884 757	941 763
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	(960)	(967)	(4 129)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	60 795	43 502	33 450
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	(25 796)	(25 880)	(3 918)
Налоги и сборы	6 345	9 551	4 473
Прочие дебиторы, краткосрочная	4 870 674	4 000 823	3 302 949
Резерв по сомнительным долгам (прочие)	(34)	(34)	(4 249)
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	73	-	-
ИТОГО	7 968 073	5 911 752	4 270 339

По состоянию на 31.12.2023 г. резерв по сомнительным долгам составляет сумму 26 790 тыс. руб. За 2023 год списана дебиторская задолженность за счет резерва на сумму 91 тыс. руб., резерв не восстанавливался.

3.9. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения у Общества отсутствуют.

3.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Суммы денежных средств и денежных эквивалентов включаются в строку 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Информация о денежных средствах и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Аккредитивы	166 720	2 690 174	1 000 000
Депозитные счета	1 585 000	-	-
Продажи по платежным картам	-	1	1
Расчетные счета	2 941	553	456
ИТОГО	1 754 660	2 690 728	1 000 457

3.11. Прочие оборотные активы

По строке 1260 Бухгалтерского баланса отражены прочие оборотные активы Общества.

Информация о прочих оборотных активах Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды активов	На 31.12.2021	Поступление	Выбытие	На 31.12.2023
Неисключительные права на программное обеспечение	113	-	(110)	3
Недостачи и потери от порчи ценностей	1 802	-		1 802
ИТОГО строка 1260 «Прочие оборотные активы»	1 915	-		1 805

3.12. Уставный капитал

По строке 1310 Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал Общества.

Уставный капитал Общества составляет 60 088 050 (Шестьдесят миллионов восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) рублей. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 98 505 шт. следующим образом (на 31.12.2023): Номер государственной регистрации 1-04-01567-А, Дата государственной регистрации 19.09.2005.

№ п/п	Владельцы акций	Количество акций	Номинальная стоимость, руб.	Размер доли в Уставном капитале
1.	Общество с ограниченной ответственностью "Центр социальных программ"	1 907	1 163 270	1,94%
2.	СИГМА ХОЛДИНГ ООО	90 345	55 110 450	91,72%
3.	МП «АРК»	975	594 750	0,99%
4.	Физические лица (123 чел.)	4 908	2 993 880	4,98%
5.	Казначейский счет эмитента	370	225 700	0,38%
	Итого:	98 505	60 088 050,00	100 %

Всего зарегистрировано в реестре 127 акционеров. Из них: 123 – физические лица, 3 – юридических лица и казначейский счет эмитента.

Акции выпущенные, но неоплаченные или оплаченные частично отсутствуют.

Акции в собственности акционерного общества составляют 370 шт. номиналом 225 700 руб.

Базовая прибыль/убыток на одну акцию составляет:

за 2021 год – (154,43) руб.

за 2022 год – 428,63 руб.

за 2023 год – 59 154 руб. 57 коп.

Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

Сделки с обыкновенными акциями, конвертируемыми ценными бумагами, договорами купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, совершенными после отчетной даты, но до даты подписания бухгалтерской отчетности не производились.

3.13. Переоценка внеоборотных активов

По строке 1340 Бухгалтерского баланса отражена переоценка внеоборотных активов.

Информация о переоценке внеоборотных активов Общества приведена в следующей таблице: тыс. руб.

Виды капитала	На 31.12.2022	Поступление	Выбытие	На 31.12.2023
Недвижимое имущество	14 937	-	-	14 937
Прочие виды основных средств	1 576	-	-	1 576
ИТОГО строка 1340 «Переоценка внеоборотных активов»	16 513	-	-	16 513

3.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

3.15. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены долгосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных долгосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды долгосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2022	Уменьшено	Увеличено	Остаток на 31.12.2023
Кредит, Договор №9036/1 от 08.02.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 07.08.2024, основной долг	8 410 431	(8 411 281)	850	-
Кредит, Договор №9036/1 от 08.02.2021 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 07.08.2024, проценты	754 955	(935 362)	180 407	-
Кредит, Договор №9036/2 от 22.07.2022 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 21.01.2026, основной долг	9 912 738	-	1 773 598	11 686 336
Кредит, Договор №9036/2 от 22.07.2022 с СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, % ставка плавающая, срок погашения 21.01.2026, проценты	81 978	-	268 346	350 324
Заем, Договор №170122/СХ-СТД от 17.01.2022 СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 7,1 %, срок погашения 07.02.2025, основной долг	169 500	(128 638)	6 200	47 062
Заем, Договор №170122/СХ-СТД от 17.01.2022 СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 7,1 %, срок погашения 07.02.2025, проценты	1 466	-	5 624	7 090
Заем, Договор №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 Договор уступки Т-ХОЛДИНГ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 6,8 %, срок погашения 18.05.2024, основной долг	437 223	(437 223)	-	-
Заем, Договор №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 Договор уступки Т-ХОЛДИНГ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 6,8 %, срок погашения 18.05.2024, проценты	69 223	(98 954)	29 731	-
ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»	19 837 514	10 011 458	2 264 757	12 090 812

Расшифровка полученных обеспечений на 31.12.2023
по Договору №9036/2 от 22.07.2022

тыс. руб.

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029

ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 292 081,13	01.03.2021	07.08.2027
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	поручительство	14 551 480,00	22.07.2022	21.01.2029
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	55 110,45	08.02.2021	21.01.2029
ИТОГО		187 927 356,12		

Расшифровка выданных обеспечений на 31.12.2023

По Договору №9036/2 от 22.07.2022

Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	6 194 678,70	08.02.2021	21.01.2026
ПАО "Сбербанк России"	залог имущества	10 630 934,98	19.05.2021	21.01.2026
ИТОГО		16 825 613,68		

3.16. Отложенные налоговые обязательства

Суммы отложенных налоговых обязательств включаются в строку 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Информация об отложенных налоговых обязательствах приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды обязательств	ВР на 31.12.2023	ОНО на 31.12.2023	ВР на 31.12.2022	ОНО на 31.12.2022	ВР на 31.12.2021	ОНО на 31.12.2021
Отложенные налоговые обязательства по основным средствам	795	159	795	159	920	184
Отложенные налоговые активы по процентам по кредитам и займам	751 107	150 221	726 510	145 302	335 295	67 059
Прочие	15	3	4 815	963	4 800	960
ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»	751 918	150 384	732 120	146 424	341 025	68 205

3.17. Долгосрочные прочие обязательства

Долгосрочные прочие обязательства у Общества отсутствуют.

3.18. Краткосрочные заемные средства

По строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные заемные средства.

Информация об условиях полученных краткосрочных кредитов и займов Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Виды краткосрочных заемных средств	Остаток на 31.12.2022	Уменьшено	Увеличено	Остаток на 31.12.2023
Заем, Договор №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 Договор уступки Т-ХОЛДИНГ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ	-	-	437 223	437 223

ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 6,8 %, срок погашения 18.05.2024, основной долг				
Заем, Договор №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021 Договор уступки Т-ХОЛДИНГ ООО с СИГМА ХОЛДИНГ ООО с СЗ СТРОЙДЕТАЛЬ АО, ставка 6,8 %, срок погашения 18.05.2024, проценты	-	-	98 954	98 954
ИТОГО			536 178	536 178

Погашение краткосрочных заемных обязательств предполагается в сроки, установленные договором.

3.19. Кредиторская задолженность

По строке 1520 Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная кредиторская задолженность. тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 012 276	133 651	145 825
Расчеты с покупателями и заказчиками	88 751	1 224	1 938
Налоги и сборы	1 390 694	71	5 585
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	399	365	365
Расчеты с персоналом по оплате труда	387	387	388
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	39 705	266 768	2 986
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	134 178	-	-
ИТОГО	2 666 390	402 466	157 087

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.20. Оценочные обязательства

По строке 1540 Бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства.

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям	131	131	131
Оценочные обязательства по страховым взносам	211	211	211
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 419 976	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие (судебные разбирательства)	142 957	-	-
ИТОГО	1 563 274	341	341

Информация о судебных разбирательствах раскрыта в таблице:

Тыс. руб.

Объект	На рассмотрении в суде (итого)	На рассмотрении в суде по недостаткам	На рассмотрении в суде по просрочке	Количество дел на рассмотрении в суде	Количество дел на рассмотрении в суде по недостаткам	Количество дел на рассмотрении в суде по просрочке	Оценка вероятности потерь
г. Москва, ул. Кольская вл. 8, этап 1 с БКФН	285 913	257 316	28 597	221	191	30	50%

3.21. Выручка

В 2023 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности:

- сдача в аренду земельных участков и нежилых/офисных зданий;
- реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Тыс. руб.

Выручка	2023 год	Доля в общем объеме %	2022 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	8 951 751	93,37		
Доходы от реализации нежилых помещений	409 620	4,27		
Доходы от реализации кладовых помещений	108 502	1,13		
Реализация прочих работ и услуг	117 147	1,22	2 779	100
ИТОГО	9 587 020	100	2 779	100

Рост выручки связан с вводом в эксплуатацию объекта строительства г. Москва, ул. Кольская вл. 8, этап I и получения доходов от реализации помещений в нем.

3.22. Себестоимость

Информация о себестоимости Общества приведена в следующей таблице:

тыс. руб.

Себестоимость продаж	2023 год	2022 год
Себестоимость жилых помещений	(22 777)	-
Себестоимость нежилых помещений	(80 868)	-
Себестоимость кладовых помещений	(39 053)	-
Себестоимость машиномест	(54 805)	
Себестоимость прочих работ и услуг	(19)	(217)
ИТОГО	(197 522)	(217)

3.23. Коммерческие расходы

Коммерческие расходы за 2023 год составили 2 871 092 тыс. руб. (за 2022 год - 242 120 тыс. руб.), рост коммерческих расходов связан с активной кампанией по продаже по ДДУ построенных площадей жилой и нежилой недвижимости.

Информация о коммерческих расходах Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Виды коммерческих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Расходы на гарантийный ремонт	1 419 976	49,46%		
Маркетинговые расходы	971 389	33,83%		
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	463 870	16,16%	242 120	100
Оформление права собственности	5 618	0,20%		

Эксплуатация до заселения	4 512	0,16%		
Регистрация ДДУ	3 984	0,14%		
Госпошлина	1 393	0,05%		
Прочие	351	0,01%		
ИТОГО строка 2210 «Коммерческие расходы»	2 871 092	100,00%	242 120	100

3.24. Управленческие расходы

Управленческие расходы за 2023 год составили 5 199 тыс. руб. (за 2022 год - 7 980 тыс. руб.), управленческие расходы снизились на 35 % в связи с передачей функций управления внешней управляющей организации и закрытия деятельности по сдаче нежилых помещений в аренду.

Информация об управленческих расходах Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Виды управленческих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Консультационные услуги	1 876	36,1	3 134	39,3
Заработная плата	1 317	25,3	1 317	16,5
Налог на имущество	468	9,0	495	6,2
Страховые взносы	403	7,8	395	5
Амортизация	336	6,5	350	4,4
Прочие управленческие расходы	307	5,9	450	5,6
Услуги оценщиков	270	5,2	520	6,5
Услуги охраны и службы безопасности	122	2,3	990	12,4
Общесистемное и инфраструктурное ПО	100	1,9	328	4,1
Резерв на отпуск		0,0		
ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»	5 199	100,0	7 980	100

3.25. Прочие доходы.

Прочие доходы за 2023 год составили 48 677 тыс. руб. (за 2022 год – 14 807 тыс. руб.), прочие доходы повысились на 328,7%.

Информация о прочих доходах Общества приведена в следующей таблице:
тыс. руб.

Виды прочих доходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Прочая реализация, уступка прав требования	23 328	47,9		
Восстановление резерва по сомнительным долгам	91	0,2		
Компенсация расходов на электроэнергию	23 683	48,7	14 420	97,4
Сумма кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности			282	2
Прочие доходы	1 575	3,2	105	0,6
ИТОГО строка 2340 «Прочие доходы»	48 677	100	14 807	100

3.26. Прочие расходы

Прочие расходы за 2023 год составили 242 553 тыс. руб. (за 2022 год – 310 325 тыс. руб.), прочие расходы снизились на 21,8%.

Информация о прочих расходах Общества приведена в следующей таблице:

Виды прочих расходов	2023	Структура, %	2022	Структура, %
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	142 957	58,9		
Расходы на электроэнергию, подлежащие компенсации	30 635	12,6	14 834	4,8
Расходы на услуги банков	16 885	7,0	272 702	87,8
Прочая реализация, уступка прав требования	23 328	9,6		
Формирование резерва по сомнительным долгам			22 616	7,3
Ликвидация имущества	26 673	11,0		
Сумма дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности или невозможной к истребованию	64	0,002	34	-
Штрафы, пени, неустойки уплаченные	34	0,001	24	-
Прочие расходы	1 977	0,8	115	0,1
ИТОГО строка 2350 «Прочие расходы»	242 553	100,0	310 325	100

3.27. Налог на прибыль

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	20% от базы	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	7 262 963		
Расходы будущих периодов	(73 554)	(14 711)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	142 957	28 591	ОНА
Убытки прошлых лет	(454 035)	(90 807)	ОНА
Прочие расходы	85 415	17 083	ОНА
Издержки обращения	4 800	960	ОНО
Прочие расходы	(24 598)	(4 920)	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(1 394 027)	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		(63 803)	

4. Изменения в перевыпущенной отчетности

Настоящие пояснения сформированы к первоначальной бухгалтерской отчетности от 20 февраля 2024 года. Корректировка бухгалтерской отчетности за 2023 год не производилась.

5. Информация о внесении корректировок в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2023 г. сопоставимы с данными бухгалтерской отчетности за предыдущий 2022 год.

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества в 2023 году являлись:

Связанными сторонами АО СЗ «Стройдеталь» (далее – «Общество») на 31.12.2023 года являются:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным

	лица	
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Сигма Менеджмент»	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
2.	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА ХОЛДИНГ»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал общества
3.	Акционерное общество Специализированный застройщик «МАК8»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ГЛОРИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Пламя»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Акционерное общество «Контейнеры»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Горизонт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ТМП №20»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПФК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «К11»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ПЛАСТПОЛИТЕН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Акционерное общество «Останкинский завод напитков»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Девелопмент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Люблино Паркинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СВ Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Акционерное общество Специализированный застройщик «ОТРАДНОЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энтузиаст»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью «АЛАБУШЕВО-КАПИТАЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

19	Общество с ограниченной ответственностью «СТАРПРОФИ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии Будущего»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «Московское производство»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Комплекс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23	Общество с ограниченной ответственностью «Жаклин»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24	Общество с ограниченной ответственностью «Сигнальный»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая долина»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИТЭ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27	Общество с ограниченной ответственностью «Аксамит-К»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28	Общество с ограниченной ответственностью «Лазурит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29	Общество с ограниченной ответственностью «Эверния»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тратта-Центр»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «Омерта Трейд»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Артлемис»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33	Акционерное общество «Стройинфо»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34	Акционерное общество Специализированный застройщик «Радуга»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «ПАРТОС КОНСТРАКШН»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
36	Общество с ограниченной ответственностью «К16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
37	Общество с ограниченной ответственностью «Эльбрус»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
38	Общество с ограниченной ответственностью «СКАЙТАУЭР ГРУП»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «МИХАЙЛОВСКИЙ ПАРК»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
40	Акционерное общество Специализированный застройщик «АК16»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

41	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЗИМУТ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
42	Давыденко Павел Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
43	Лукьянов Максим Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Контрольные процедуры в отношении связанных сторон

Наименование контрольной процедуры	Укажите:		
	Описание процедуры	Каким документом утверждена	Применяется ли на практике
Выявление операций со связанными сторонами	В организации ведется перечень связанных сторон. При операции с лицом, входящим в перечень, она классифицируется как операция со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется Управляющей компанией
Учет операций со связанными сторонами	В организации ведется реестр операций со связанными сторонами.	Процедура формально не утверждена	Применяется Управляющей компанией
Раскрытие в отчетности взаимоотношений и операций со связанными сторонами	Операции со связанными сторонами раскрываются в пояснениях к годовой отчетности	В соответствии с требованиями ПБУ	Применяется
Процедура одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью со связанными сторонами	При выявлении крупных сделок и сделок с заинтересованностью такие сделки требуют одобрения общего собрания акционеров (участников)	Процедура формально не утверждена	Применяется
Процедура одобрения следующих видов сделок со связанными сторонами: Сложных операций с акционерным капиталом, таких как поглощения и слияния; Операций с организациями в оффшорных зонах; Лизинга; Сделок по продажам активов / готовой продукции с предоставлением высоких скидок / накидок к цене по	Процедуры не разработаны, так как такие сделки отсутствуют в финансово-хозяйственной практике организации	-	-

Наименование контрольной процедуры	Укажите:		
	Описание процедуры	Каким документом утверждена	Применяется ли на практике
сравнению с рыночными ценами на аналогичные активы/продукцию; Операций с циклическими обязательствами, например, продаж активов с обязательством обратного выкупа; Операций по договорам, условия которых были изменены до даты завершения.			
Процедура одобрения значительных операций и договоренностей со связанными сторонами, осуществляемых за рамками обычной деятельности	Процедуры не разработаны, так как такие операции отсутствуют в финансово-хозяйственной практике организации	-	-

Операции со связанными сторонами в 2022-2023 году:

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
РИВЬЕРА ДЕВЕЛОПМЕНТ АО	84	-	-	84	-	-
Договор №36/2019 от 01.11.2019	84	-	-	84	-	-
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	84	-	-	84	-	-
Обороты за 2022	84	-	-	84	-	-
РИВЬЕРА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	-	168	168	-	-
Договор №36/2019 от 01.11.2019	-	-	168	168	-	-
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	84	84	-	-
Обороты за 2022	-	-	84	-	84	-
Обороты за 2023	84	-	-	84	-	-
63, Резервы по сомнительным долгам	-	-	84	84	-	-
Обороты за 2022	-	-	-	84	-	84
Обороты за 2023	-	84	84	-	-	-
СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ ООО	-	137	1 117	1 050	-	70
Договор управления текущей деятельностью общества Стройдеталь от 03.09.2021	-	137	1 117	1 050	-	70
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	137	1 117	1 050	-	70
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	137	907	840	-	70
Обороты за 2022	-	137	557	420	-	-
Обороты за 2023	-	-	350	420	-	70

60.02, Расчеты по авансам выданным	-	-	210	210	-	-
Обороты за 2022	-	-	105	105	-	-
Обороты за 2023	-	-	105	105	-	-
СИГМА ХОЛДИНГ ООО	7 820 047	-	5 067 666	295 580	12 592 133	-
Договор займа №170122/СХ-СТД от 17.01.2022	-	-	128 638	182 790	-	54 152
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	-	-	128 638	182 790	-	54 152
67.03, Долгосрочные займы	-	-	128 638	175 700	-	47 062
Обороты за 2022	-	-	-	169 500	-	169 500
Обороты за 2023	-	169 500	128 638	6 200	-	47 062
67.04, Проценты по долгосрочным займам	-	-	-	7 090	-	7 090
Обороты за 2022	-	-	-	1 466	-	1 466
Обороты за 2023	-	1 466	-	5 624	-	7 090
Договор займа №221223/СД-СХ от 22.12.2023	-	-	71 320	-	71 320	-
58, Финансовые вложения	-	-	71 300	-	71 300	-
58.03, Предоставленные займы	-	-	71 300	-	71 300	-
Обороты за 2023	-	-	71 300	-	71 300	-
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	20	-	20	-
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	-	-	20	-	20	-
Обороты за 2023	-	-	20	-	20	-
Договор займа №310821/СД-СХ от 31.08.2021	5 168 562	-	4 867 709	30 000	10 006 270	-
58, Финансовые вложения	5 000 000	-	3 329 881	30 000	8 299 881	-
58.03, Предоставленные займы	5 000 000	-	3 329 881	30 000	8 299 881	-
Обороты за 2023	5 000 000	-	3 329 881	30 000	8 299 881	-
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	168 562	-	1 537 828	-	1 706 389	-
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	168 562	-	1 537 828	-	1 706 389	-
Обороты за 2022	168 562	-	680 890	-	849 452	-
Обороты за 2023	849 452	-	856 937	-	1 706 389	-
Договор №Б/Н от 23.12.2021 Соглашение о переходе денежного обязательства	-	-	-	23 328	-	23 328
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	23 328	-	23 328
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	23 328	-	23 328
Обороты за 2023	-	-	-	23 328	-	23 328
Договор уступки №У131219/ТХ-СТРД_СХ от 31.07.2021	-	476 715	-	59 462	-	536 178
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	-	476 715	-	59 462	-	536 178
67.03, Долгосрочные займы	-	437 223	-	-	-	437 223
67.04, Проценты по долгосрочным займам	-	39 492	-	59 462	-	98 954
Обороты за 2022	-	39 492	-	29 731	-	69 223
Обороты за 2023	-	69 223	-	29 731	-	98 954

Договор уступки №У15022021/СД-Т-Х_СХ от 31.07.2021	3 128 200	-	-	-	3 128 200	-
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 128 200	-	-	-	3 128 200	-
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 128 200	-	-	-	3 128 200	-
Итого	7 819 994	-	5 068 951	296 882	12 592 063	-

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

7. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, являются:

1. Тё Герман Павлович на 50 %

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Разногласий с налоговыми органами в 2023 году Общество не имело.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности, а именно при передаче построенного объекта дольщикам.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении гражданских судебных дел на общую сумму 285 914 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика, на 50 % из которых сформирован резерв.

Общество не имеет полученных и выданных до отчетной даты гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и др.

Обществом на конец года проведена инвентаризация денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации №1- И от 25.12.2023 года).

9. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не предоставлялась.

10. Информация об участии в совместной деятельности

Общество в 2023 году не принимало участия в совместной деятельности.

11. Информация о прекращаемой деятельности

Общество в 2023 году не прекращало осуществляемые виды деятельности.

12. События после отчетной даты

В связи с изменением геополитической обстановки в России и за рубежом после начала спецоперации на Украине возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных хозяйственных договоров как следствие повышения ставок по займам и кредитам, возможно также незначительное снижение объемов продаж, рост себестоимости готовой продукции, работ (услуг), реализуемого товара. Влияние данных событий на способность Общества продолжать свою деятельность раскрыта в разделе «Информация о непрерывности деятельности».

13. О непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Стройдеталь» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет значительную положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Кольская 8» по адресу: г. Москва, ул. Кольская д.8, корпуса 1.1, 2.1, 2.2, 2.4, 2.3 Продолжительность застройки комплекса до 2025г. Первый объект введен в эксплуатацию в 2023 год и получен положительный финансовый результат, все вложенные ранее в него инвестиции погашены, в том числе и кредитные.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;

- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2024-25 гг., однако считаем, что в силу территориального расположения объекта катастрофического спада не будет;

- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья. Пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния на Общество.

Обществом проведена оценка способности непрерывно продолжать свою деятельность в 2024 году. Какие-либо признаки, свидетельствующие о невозможности применимости допущения принципа непрерывности деятельности, Общества отсутствуют.

Руководству не известно о событиях или условиях, как в пределах, так и за пределами периода, охваченного выполненной руководством оценкой, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать Обществом непрерывно.

Общество не имеет кредитов и займов, обязательства по которым выражены в иностранной валюте, производство Общества не зависит от иностранных поставок сырья, материалов, запчастей к основным средствам и т. д.

Общество способно продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее 12-ти месяцев после отчетной даты.

У руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

Общество не планирует изменения основного вида деятельности. Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия существенной части деятельности, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Планы по разработке новых видов продукции, продаже, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

Директора
ООО «СИГМА МЕНЕДЖМЕНТ»-
Управляющая организация
АО СЗ «Стройдеталь»



И.А. Давыденко

М.А. Лукьянов