

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Астон. Талисман»  
(ООО Специализированный застройщик «Астон. Талисман»)

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **ООО Специализированный застройщик «Астон. Талисман»** (ОГРН 1217200014228), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **ООО Специализированный застройщик «Астон. Талисман»** 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, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 руководства 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:

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 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.

**Миронов Станислав Владимирович**

Генеральный директор ООО «АФ «Авуар»,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21606084516)



Аудиторская организация:

**ООО «АФ «Авуар»,**  
454080, Челябинская область, г. Челябинск,  
ул. Тернопольская, д.6, помещ.153, офис 407  
ОРНЗ 11606069395

«18» марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «АСТОН. ТАЛИСМАН»**

за 2023 год

**1. ОБЩЕСТВО и его деятельность**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АСТОН. ТАЛИСМАН» ИНН 7203525292 КПП 720301001 (далее – Общество) зарегистрировано в качестве хозяйствующего субъекта 26.08.2021 года. Общество является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации,

Юридический и почтовый адрес: 625002, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ТЮМЕНЬ Г.О., ТЮМЕНЬ Г, САККО УЛ, Д. 24, ПОМЕЩ. 10

Среднегодовая численность работников за 2022 г. 0 чел.

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие виды деятельности:

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Общество в отчетном периоде реорганизацию не осуществляло.

Общество не имеет обособленных подразделений.

**Уставный капитал и Управление**

Уставный капитал Общества сформирован в сумме 10 тысяч рублей.

Участниками Общества по состоянию на 31.12.2023 г являются:

ООО Астон. Тюмень 100%.

Уставный капитал оплачен в полном объеме.

Исполнительным органом общества является АО «Астон. Тюмень» по договору управления от 17.02.2022 г.

Высшим органом Общества является общее собрание участников общества.

**2. Основа подготовки отчетности.**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (с учетом требований федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 N 43н.).

Общество осуществляет деятельность в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004 г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты»

Ведение бухгалтерского учета осуществляется с использованием бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия, конфигурация «БИТ Строительство».

Проверку бухгалтерской отчетности за 2023 год осуществляет ООО «Аудиторская фирма «АВУАР» по договору № 62 от 17.04.2023 г., которая является членом СРО аудиторов «Содружество», номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11606069395, зарегистрированное по адресу: 454080, Челябинск, Тернопольская, 6, офис 407

### **Валюта представления бухгалтерской отчетности.**

Валютой Общества, используемой при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности, является Российский рубль.

Вся финансовая информация представлена в тысячах рублей, если не указано иное.

### **Принцип непрерывности деятельности.**

Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена исходя из допущения принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

Руководство оценивает, что сложившиеся обстоятельства в условиях продолжающегося конфликта на Украине не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит корректировок, необходимых в случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности.

### **Принцип начисления.**

Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с принципом начисления. Принцип начисления обеспечивается признанием результатов хозяйственных операций, а также событий, не являющихся результатом хозяйственной деятельности Общества, но оказывающих влияние на их финансовое положение, по факту их совершения независимо от времени оплаты.

Операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в бухгалтерскую (финансовую) отчетность тех периодов, к которым относятся.

### **Признание элементов бухгалтерской отчетности.**

В прилагаемую бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены все активы, обязательства, капитал, доходы и расходы, являющиеся элементами финансовой отчетности.

Все элементы бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в виде линейных статей. Объединение нескольких элементов бухгалтерской (финансовой) отчетности в одну статью произведено с учетом их характеристики (функций) в деятельности Общества. Каждый существенный класс сходных статей представляется в бухгалтерской отчетности отдельно. Статьи неаналогичного характера или назначения представляются отдельно, если только они не являются несущественными.

### **Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений.**

Подготовка прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности предусматривает подготовку руководством оценок и допущений, касающихся указанных в отчетности сумм активов и обязательств, и раскрытие информации об условных активах и обязательствах на дату составления финансовой отчетности и указанных в отчетности суммах прибылей и убытков за отчетный период. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок. Неопределенность в отношении указанных оценок и допущений может привести к результатам, которые могут потребовать в

будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива и обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Бухгалтерские оценки и основные допущения анализируются на постоянной основе. Изменения бухгалтерских оценок отражаются в том периоде, в котором эти изменения были пересмотрены, и в любых будущих периодах, на которые эти изменения оказали влияния.

Наиболее существенные оценки относятся к следующим примечаниям:

- Признание выручки незавершенного производства (объекта строительства) способом «по мере готовности»;
- Признание себестоимости незавершенного производства (объекта строительства) пропорционально доле площади, приобретённой дольщиками на отчётную дату;
- расчеты по налогу на прибыль.

### 3. Информация об учетной политике

В целях достоверного представления фактов хозяйственной жизни в 2021 году Общество утвердило Учетную политику в части признания выручки и себестоимости незавершенного производства (объекта строительства).

В соответствии с учетной политикой Общества выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции. При этом длительным циклом изготовления считается период, превышающий 12 месяцев. Для признания выручки от деятельности, характеризующейся длительным производственным циклом, способом «по мере готовности» организация определяет степень завершенности производственного цикла как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих планируемых затрат на весь производственный цикл.

Себестоимость незавершённого производства списывается на расходы пропорционально доле площади, приобретённой дольщиками на отчётную дату.

У Общества отсутствуют операции, входящие в сферу применения следующих Положений по бухгалтерскому учету: «Учет договоров строительного подряда» ПБУ 2/2008, «Учет расходов на научно исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, «Информация по сегментам» ПБУ 12/200, «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, «Участие в совместной деятельности» ПБУ 20/03, «Информации по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, ПБУ 24/2011 «Учет затрат на освоение природных ресурсов» ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

#### Основные средства.

Общество осуществляет учет основных средств в соответствии ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация 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

К основным средствам относятся активы, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, предназначенные для использования в производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во

временное владение или пользование, не предназначенные для перепродажи, и способные приносить организации экономические выгоды в будущем.

Не признаются основными средствами активы, в отношении которых выполняется условие по принятию их в качестве основных средств и стоимостью менее 100 000 рублей, такие активы признаются в составе материально-производственных запасов, а создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Основные средства в момент поступления отражаются по себестоимости, которая включает в себя все фактически произведенные необходимые затраты по приобретению основных средств.

Учет основных средств ведется по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств учетной политикой не предусмотрена.

Ликвидационная стоимость основных средств на дату ввода основного средства в эксплуатацию определяется комиссией, состоящих из специалистов, имеющих надлежащую квалификацию.

Организация устанавливает ликвидационную стоимость равную нулю по следующим группам основных средств:

- земельные участки,
- офисное оборудование;
- прочие виды основных средств.

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным методом.

Обществом в бухгалтерском учете срок службы основных средств при вводе их в эксплуатацию устанавливается исходя из ожидаемого срока использования объектов.

Амортизация не начисляется по земельным участкам, объектам, переведенным на консервацию на срок более трех месяцев, полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Списание основных средств с баланса происходит при выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доходы и/или расходы, возникающие в результате выбытия актива (рассчитанные как разница между выручкой от выбытия и остаточной стоимостью актива), включаются в доходы и/или расходы за отчетный период, в котором актив выбыл.

Восстановление объектов основных средств осуществляется посредством ремонта, модернизации и реконструкции.

Расходы на модернизацию и реконструкцию основного средства увеличивают первоначальную стоимость такого основного средства при улучшении технико-нормативных показателей функционирования основного средства, в том числе увеличении срока полезного использования основного средства.

Общество ежегодно проводит проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценения) основных средств и капитальных вложений.

#### **Финансовые вложения.**

Общество осуществляет учет финансовых вложений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02).

Финансовые вложения (по которым не определяется текущая рыночная стоимость) при приобретении и выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Первоначальная стоимость включает сумму фактических затрат на приобретение.

Общество ежегодно проводит проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценения) финансовых вложений.

#### **Учет аренды**

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

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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

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

Б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей;

В) срок аренды на дату предоставления предмета аренды не может быть достоверно определен;

Г) ежемесячный арендный платёж, за исключением лизинговых платежей, составляет менее 10 000 рублей.

Амортизация права пользования земельными участками, арендуемыми для строительства объекта недвижимости, предназначенной для продажи, включаются в первоначальную стоимость объекта недвижимости. Проценты от обязательства по аренде земельных участков, арендуемых для строительства объекта недвижимости, предназначенной для продажи, включаются в первоначальную стоимость объекта недвижимости.

Справедливая стоимость права аренды пересматривается ежегодно.

#### **Материально-производственные запасы.**

Общество осуществляет учет материально-производственных запасов в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету «Запасы» (ФСБУ 5/2019).

Материально-производственные запасы Общества представляют собой активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Материально-производственные запасы Общества принимаются к учету по первоначальной (фактической) стоимости, которая включает: затраты на приобретение запасов, транспортно-заготовительные расходы, связанные с их доставкой к месту их хранения и приведением в надлежащее состояние, невозмещаемые налоги и сборы, таможенные пошлины.

Материально-производственные запасы Общества включают стоимость объекта незавершенного строительства, включая стоимость земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства. В фактическую себестоимость объектов строительства с длительным циклом изготовления (незавершенного производства) и готовой продукции включаются прямые и косвенные затраты

Прямые затраты учитываются в разрезе объектов строительства (объектов учета). При этом к прямым затратам относятся:

- материалы, используемые при выполнении работ;



- амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;
- транспортные расходы, услуги строительной и специальной техники, непосредственно связанные с объектами учёта;
- расходы на электро- и теплоэнергию, непосредственно связанные с объектами учёта;
- строительно-монтажные работы;
- расходы на услуги генподрядя, технического заказчика;
- другие расходы, непосредственно связанные с объектами учёта.

Расходы на осуществление различных видов деятельности и/или объектов учитываются обособленно.

Косвенные затраты учитываются в разрезе объектов строительства (объектов учета) пропорционально площади строящегося объекта. При этом к косвенным затратам относятся:

- амортизация актива в форме права пользования признаваемого при аренде земельного участка,
- проценты и дополнительные расходы по целевым и займам;
- проценты от обязательства по аренде земельных участков
- другие расходы, связанные с объектами учёта.

Списание запасов производится по методу средней себестоимости.

Списание стоимости незавершённого строительства в себестоимость производится пропорционально доле площади, приобретённой дольщиками на отчетную дату.

Последующая оценка запасов после их признания производится по наименьшей из фактической себестоимости запасов и чистой стоимости продажи.

Общество ежегодно проводит проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости (обесценения) запасов.

#### **Учет незавершенного производства**

Общество признает объект строительства, как продукцию с длительным производственным циклом изготовления, превышающий 12 месяцев. Объект строительства отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным прямым и косвенным затратам, уменьшенным на сумму расходов, признанных в себестоимости пропорционально доли площади, приобретенной дольщиками на отчетную дату. Отражается в отчетности в составе запасов.

#### **Валютные активы и обязательства.**

У Общества отсутствуют операции в валюте.

#### **Денежные средства и их эквиваленты.**

Денежные средства представляют собой средства в кассе, средства на банковских счетах Общества, депозиты, размещенные в кредитных организациях.

Денежные эквиваленты представляют собой краткосрочные высоколиквидные инвестиции, которые готовы для конвертации в известную сумму денежных средств со сроком погашения, не превышающим трех месяцев, и которые связаны с незначительным риском изменения стоимости.

Общество признает краткосрочные депозиты до востребования, сроком до 90 дней и займы к возврату по первому требованию в качестве денежных эквивалентов.

Классификация денежных потоков в качестве связанных с текущими, инвестиционными и финансовыми операциями осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

#### **Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

#### **Учет процентов по займам и кредитам**

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 6 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 500 000 рублей.

Сумма процентов по целевым займам (кредитам) включается в стоимость инвестиционного актива в полном объеме.

Сумма процентов по займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, включаемая в стоимость инвестиционного актива.

#### **Налог на прибыль.**

Общество осуществляет учет налога на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02).

#### **Текущий налог на прибыль.**

Налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, - это ставки и законы, принятые на отчетную дату.

#### **Отложенные активы и обязательства.**

Отложенным налоговым активом признается часть отложенного налога, которая приведет в последующих периодах к уменьшению налога на прибыль. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы.

Отложенным налоговым обязательством признается та часть налога на прибыль, которая приведет в последующих периодах к увеличению налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применяемые в отчетном году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были введены в действие или фактически введены в действие.

Изменение ставки налога в отчетном периоде по отношению к предыдущим отчетным периодам не происходило.

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету отложенных налоговых активов и признаются в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском учете на отдельном синтетическом счете по учету отложенных налоговых обязательств и признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто, в Отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль формируется свернуто.

#### **Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.**

Общество осуществляет учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010.)

Оценочные обязательства (далее резервы) признаются, если Общество имеет текущее обязательство (юридическое или конструктивное), возникшее в результате прошлого события, есть значительная вероятность того, что для погашения обязательства потребуется отток экономических выгод, и может быть сделана надежная оценка суммы такого обязательства. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства:

- относится на расходы по обычным видам деятельности,
- относится на прочие расходы,
- включается в стоимость актива.

Обществом создаются резервы по сомнительным долгам, по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников за отчетный период, предоставляемых в последующие периоды, предстоящим расходам на благоустройство территории в период после ввода объекта строительства в эксплуатацию, гарантийные обязательства, предусмотренные договором долевого строительства и/или Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

Обоснованность признания сумм резервов подлежит проверке в конце каждого отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с этими резервами.

### Доходы.

Общество осуществляет учет доходов в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99).

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

В бухгалтерском учете выручка признается при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

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

- доходы от обычных видов деятельности.
- прочие доходы.

В Обществе признание выручки определяется по методу начисления.

В составе доходов от обычных видов деятельности отражены:

- Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления.
- Выручка от реализации товаров и готовой продукции.

Для признания выручки от деятельности, характеризующейся длительным производственным циклом, способом «по мере готовности» организация определяет степень завершенности производственного цикла, как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих планируемых затрат на весь производственный цикл (метод ресурсов). Выручка, признаваемая в отчетном периоде, определяется как доля от суммы заключённых ДДУ, соответствующая степени завершенности производственного цикла, за вычетом выручки, признанной в предыдущих отчетных периодах.

В составе прочих доходов ввернуто показываются прочие доходы и расходы от выбытия объектов основных средств и связанные с этим прочие расходы, прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение материальных ценностей, резервы сомнительных долгов).

#### **Расходы.**

Общество осуществляет учет расходов в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99).

Расходы учитываются в момент фактического получения соответствующих запасов или услуг, независимо от того, когда деньги или эквиваленты денег были выплачены, и показываются в финансовой отчетности в том периоде, к которому они относятся.

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

- расходы по обычным видам деятельности,
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг при условии, что производство и продажа продукции (товаров), выполнение работ, оказание услуг носят систематический (постоянный) характер.

В составе расходов по обычным видам деятельности отражены:

- материальные затраты,
- расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды,
- амортизация основных средств и нематериальных активов,
- расходы на аренду имущества,
- командировочные расходы,
- коммерческие расходы на продажу помещений,
- прочие коммерческие и управленческие расходы.

Себестоимости незавершенного производства списывается на расходы пропорционально доле площади, приобретённой дольщиками на отчетную дату.

#### **Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию**

Сумма процентов по целевым займам (кредитам) и дополнительным расходам на привлечение займа (кредита) включается в стоимость объекта строительства в полном объеме.

#### **4. Бухгалтерский баланс.**

В бухгалтерском балансе Общества активы и обязательства в зависимости от срока обращения (погашения) подразделяются на краткосрочные (оборотные) и долгосрочные (внеоборотные).

Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла. Если он превышает 12 месяцев, активы и обязательства представляются как долгосрочные.

##### **4.1. Нематериальные активы.**

В отчетном периоде Общество не приобретало нематериальные активы в обмен на другие (не денежные) активы и само не создавало нематериальные активы.

##### **4.2. Основные средства.**

В отчетном периоде Общество не приобретало основные средства.

##### **4.3. Право пользования активом.**

По состоянию на 31.12.2023 у Общества заключен договор аренды земельного участка для строительства жилой недвижимости.

При первоначальном признании актива и обязательства по аренде ставка дисконтирования составляла 14,3%, по состоянию на 31.12.2022 года - 13,5% годовых, по состоянию на 31.12.2023 года ставка дисконтирования составила 13,8% годовых. Ставка дисконтирования рассчитана на основании ставок привлечения заемных средств.

Пересмотренная стоимость права пользования активом и величина обязательства по состоянию на 31.12.2023 года с учетом изменения условий договора в части суммы арендных платежей по ставке дисконтирования 13,8% составила:

тыс.руб.			
	Наименование имущества	Сумма актива	Сумма обязательства
1	Земельный участок	28 851	27 865

Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде отсутствуют.

Затрат, связанных с улучшениями предметов аренды в 2023 году не производилось.

Арендванный земельный участок используется под многоэтажную жилую застройку, изменение разрешенного использования допускается с письменного согласия арендодателя.

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды, отсутствуют.

За 2023 год проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили – 10 тыс. руб.

#### 4.4. Финансовые вложения.

Сравнительная информация о наличии финансовых вложений:

Наименование показателя	31.12.2023		31.12.2022	
	Первоначальная стоимость	Резерв под обесценение	Первоначальная стоимость	Резерв под обесценение
<b>Долгосрочные - всего</b>	-	-	-	-
Предоставленные займы	-	-	-	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	<b>31 000</b>	-	-	-
Предоставленные займы	31 000	-	-	-

Текущая рыночная стоимость финансовых вложений не определяется. Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

В отчетном периоде Обществом выдано займов на общую сумму 31 000 тыс. руб.,

В отчетном периоде погашения займа не было.

Изменений в способе оценки финансовых вложений в 2023 году Обществом не производилось.

В отчетном периоде устойчивого снижения стоимости финансовых вложений не наблюдалось.

Выданные займы не обеспечены залогом.

#### 4.5. Запасы.

В отчетном периоде оценка запасов производится по средней себестоимости.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	Балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	балансовая стоимость
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	2023	49 705	49 705	468 244	(411 513)	-	-	X	106 436	106 436
	2022	-	-	51 268	(1 563)	-	-	X	49 705	49 705
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023	-	-	20	(20)	-	-	-	-	-
	2022	-	-	39	(39)	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	2023	49 705	49 705	405 892	(411 493)	-	-	-	44 104	44 104
	2022	-	-	51 229	(1 524)	-	-	-	49 705	49 705
НДС по строительству инвестиционных объектов	2023	-	-	62 332	-	-	-	-	62 332	62 332
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В состав запасов включается себестоимость незавершенного производства (объекта строительства), в том числе расходы на строительные-монтажные работы, расходы на разработку проектно-сметной документации, стоимость земельных участков на конец отчетного года запасы составили – 106 436 тыс. руб.

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов в отчетном периоде не создавался в связи с отсутствием запасов, имеющих моральное или физическое устаревание. Существенного снижения рыночной стоимости запасов на конец отчетного периода не произошло.

На конец отчетного периода материально-производственные запасы под ограничением в использовании (залоге) отсутствуют.

Авансы, выданные на приобретение запасов на 31.12.2023 г. составил 121 428 тыс. руб.

#### 4.6. Дебиторская задолженность.

У Общества краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составила 679 472 тыс. руб., на 31.12.2022 г. 71 420 тыс. руб., в том числе дебиторская задолженность по выполненным этапам по незавершенным работам на 31.12.2023 г. составила 554 907 тыс. руб.

тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	121 428	38 316
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	-	30 788
Расчеты по налогам и сборам	5	-
Займы выданные	3 132	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	554 907	2 315
<b>Итого</b>	<b>679 472</b>	<b>71 420</b>

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Расчеты с покупателями и заказчиками отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности с учетом НДС.

В отчетном периоде резерв под безнадежную задолженность не создавался.

Сумма денежных средств на эскроу-счетах по состоянию на 31.12.2023 г. составила 848 109 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 20 502 тыс. руб.

#### 4.7. Денежные средства и денежные эквиваленты.

В составе денежных средств отражена информация об имеющихся у Общества денежных средствах в рублях и иностранной валюте, а также о денежных эквивалентах.

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2023 г. составила 119 432 тыс. руб., в том числе аккредитив 119 028 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 510 678 тыс. руб., в том числе аккредитив 510 576 тыс. руб.

#### 4.8. Заемные средства.

Сумма привлеченных Обществом в отчетном периоде кредитов и займов составила 172 475 тыс. руб. Погашения кредитов и займов в отчетном периоде не было.

Сумма привлеченных Обществом заемных средств в 2022 г. составила 620 224 тыс. руб. Погашения кредитов и займов в 2022 г. не было.

Информация по кредитам и займам Общества:

тыс.руб.

Наименование банка/кредитора	Сумма Лимита	Дата погашения	31.12.2023		31.12.2022	
			Сумма кредита/займа	Сумма процентов	Сумма кредита/займа	Сумма процентов
Кредитная организация	240 000	28.03.2024	25 328	230	-	-
	650 737	28.12.2024	650 667	6 682	535 763	243
	31 000	28.03.2025	31 000	861	-	-
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	-	31.03.2024	58 081	17 231	56 838	5 692

В рамках договора кредитования проводятся через покрытый отзывной аккредитив на сумму 511 тыс. руб.

Обязательства по оплате процентов по долгосрочным кредитам и займам по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 861 тыс. руб. на 31.12.2022 г. 5 935 тыс. руб.

Обязательства по оплате процентов по краткосрочным кредитам и займам по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 24 143 тыс. руб.



В отчетном периоде проценты за пользование заемными и кредитными средствами включены в стоимость строящегося объекта «Многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, г. Тюмень, район ДОК», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0208002:6667, расположенном по адресу: Тюменская область, город Тюмень».

Полученные денежные средства по кредитным договорам могут быть использованы строго по целевому назначению для финансирования затрат по проекту строительства объекта «Многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, г. Тюмень, район ДОК», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0208002:6667, расположенном по адресу: Тюменская область, город Тюмень».

По договору об открытии невозобновляемой кредитной линии 160B00QMW от 07.12.2023 сумма неиспользованного лимита кредитных средств на 31.12.2023 составляет 214 672 тыс. руб.

#### 4.9. Кредиторская задолженность.

Общество по состоянию на 31.12.2023 г. не имеет просроченной кредиторской задолженности.

Краткосрочная кредиторская задолженность с поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.2023 г. составила – 42 514 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 5 351 тыс. руб.

тыс.руб.

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	33 747	5 351
Расчеты с покупателями и заказчиками	15	-
Расчеты по налогам и сборам	53	-
Расчеты по гарантийным (страховым) удержаниям	8 698	-
<b>Итого</b>	<b>42 514</b>	<b>5 351</b>

#### 4.10. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2023 г. и на 31.12.2022 г. отсутствуют.

#### 4.11. Прочие обязательства

Прочие обязательства по состоянию на 31.12.2023 г. представлены долгосрочными и краткосрочными обязательствами по аренде земельного участка в сумме 2 627 тыс. руб. и 25 238 тыс. руб. соответственно.

#### 4.12. Расчеты по налогу на прибыль.

Прибыль до налогообложения за отчетный период сложилась в сумме 111 426 тыс. руб., за 2022 г. убыток до налогообложения составил 2 972 тыс. руб.

Общество применяет общую систему налогообложения, ставка налога на прибыль в 2023 и 2022 годах действовала - 20%. Изменения ставки налога на прибыль на предстоящие налоговые периоды не ожидается.

Сумма отложенного налога на прибыль за 2023 г. составила (-22 307) тыс. руб., за 2022 г. – 594 тыс. руб.

Сумма отложенных налоговых активов по состоянию на 31.12.2023 г. составила – 15 828 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 10 720 тыс. руб.

Сумма отложенных налоговых обязательств на 31.12.2023 г. составила – 37 437 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 10 022 тыс. руб.

Детальная информация о влиянии на условный доход и условный расход движения отложенных налоговых активов и обязательств, признанных в отчете о финансовых результатах:

Отложенные налоговые активы

тыс. руб.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2021	Изменение за период		Сальдо на 31.12.2022	Изменение за период		Сальдо на 31.12.2023
		Дебет	Кредит		Дебет	Кредит	
Внеоборотные активы	-	3 163	-	3 163	4 741	-	7 904
Убыток текущего периода	-	1 326	1 326	-	7 342	7 342	-
Убытки прошлых лет	103	1 881	-	1 984	8 271	-	10 255
Арендные обязательства	-	5 573	-	5 573	-	-	5 573
<b>Итого</b>	<b>103</b>	<b>11 943</b>	<b>1 326</b>	<b>10 720</b>	<b>20 354</b>	<b>7 342</b>	<b>23 732</b>

Отложенные налоговые обязательства

тыс.руб.

Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2021	Изменение за период		Сальдо на 31.12.2022	Изменение за период		Сальдо на 31.12.2023
		Дебет	Кредит		Дебет	Кредит	
Внеоборотные активы	-	-	4 486	4 486	-	6 656	11 142
Основные средства	-	-	5 073	5 073	-	697	5 770
Прочие расходы	-	-	463	463	-	27 966	28 428
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 022</b>	<b>10 022</b>	<b>-</b>	<b>35 319</b>	<b>45 341</b>

## 5. Отчет о финансовых результатах.

### 5.1. Выручка и себестоимость продаж.

В отчетном периоде выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, у Общества не было.

Общество признает выручку от выполнения работ по мере готовности строящегося объекта. Выручка, признаваемая в отчетном периоде, определена как доля от суммы заключённых договоров долевого участия, соответствующая степени завершенности производственного цикла, за вычетом выручки, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Степень завершенности строящегося объекта определяется «ресурсным методом», по состоянию на 31.12.2023 – 65,3 %, на 31.12.2022 г – 7,5%.

Доля заключенных договоров долевого участия по состоянию на 31.12.2023 – 79,50 %, на 31.12.2022 г. - 2,87%.

Выручка Общества за 2023 и 2022 годы:

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 г.	2022 г.
Выручка, признанная по «методу готовности»	552 592	2 315
Выручка от выполненных работ, оказанных услуг	8	-
<b>Итого</b>	<b>552 600</b>	<b>2 315</b>

Учет себестоимости готовой продукции ведется по фактическим затратам.

Себестоимости незавершенного производства (объекта строительства) списывается на расходы пропорционально доле площади, приобретенной дольщиками на отчетную дату.

В себестоимость включается стоимость аренды земельного участка, пропорционально степени завершенности производственного цикла и доле площади, приобретенной дольщиками.

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 г.	2022 г.
Себестоимость объекта строительства, признанная по степени завершенности	411 240	1 525

Валовая прибыль составила на 31.12.2023 г. – 141 360 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 790 тыс.руб.

## 5.2. Коммерческие и управленческие расходы.

Согласно Учетной политике Общества, порядок признания коммерческих и управленческих расходов установлен по методу «директ-костинг», за исключением расходов на управление инвестиционного проекта, которые подлежат отнесению на увеличение стоимости инвестиционного проекта.

Учетной политикой Общества не предусмотрено частичное списание расходов, связанных с продажей готовой продукции, товаров, работ, услуг. Такие расходы списываются в полном размере на счет учета продаж «Расходы на продажу».

Информация по коммерческим расходам по элементам:

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 г.	2022 г.
Комиссии банкам-риэлторам	19 390	120
Материальные расходы	-	20
Расходы на материалы	20	19
Регистрационные расходы (прочие)	1 042	11
Реклама, продвижение бренда	7 418	1 946
Услуги агентов	1 557	-
<b>Итого</b>	<b>29 427</b>	<b>2 115</b>

Информация по управленческим расходам в разрезе элементов:

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 г.	2022 г.
Расходы на программное обеспечение	1	4
Нотариальные услуги	-	64
Услуги управляющей организации ППЕИО (Группа)	1 200	1 200
ТО системы видеонаблюдение	66	-

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Аудиторские услуги	80	-
Консультационные услуги	1	-
<b>Итого</b>	<b>1 348</b>	<b>1 268</b>

Прибыль от продаж за 2023 г. составила 110 577 тыс. руб., убыток от продаж за 2022 г. составила 2 593 тыс. руб.

### 5.3. Прочие доходы и расходы.

Прочие расходы:

тыс.руб.

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.
Списание НДС на прочие расходы	1 404	357
Проценты по займам	-	-
Прочие косвенные доходы (расходы)	-	-
Расходы на РКО	793	21
Не принимаемые в налоговом учете	100	-
Доходы (расходы) от с реализации ТМЦ	306	-
<b>Итого</b>	<b>2603</b>	<b>378</b>

Валютных активов и обязательств Общество не имеет. В 2023 году отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (подлежащих оплате в иностранной валюте).

### 6. Отчет о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств (далее ОДДС) отражены платежи и поступления денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В зависимости от характера операций, с которыми они связаны, денежные потоки подразделены на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в соответствии с требованием Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг и платежи поставщикам и подрядчикам за сырье, материалы, работы, услуги отражены в отчете о движении денежных средств без учета НДС.

Платежи поставщикам за поставленные материально-производственные запасы, работы, услуги в 2023 г. составили 457 189 тыс. руб., сумма НДС, начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками 75 816 тыс.руб. За 2022 г. платежи поставщикам - 104 601тыс. руб., сумма НДС при расчетах с поставщиками – 2 684 тыс.руб.

Сумма налога на добавленную стоимость отражена свернуто в соответствии с требованием Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (п. 16 ПБУ 23/2011).

Инвестиционных операций в 2022 г. не было, в 2023 году производились платежи, связанные с предоставлением займов в размере 31 000 тыс. руб.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от финансовой деятельности» отражено получение сумм по кредитным договорам и договорам займов.

В отчетном периоде Обществом привлечено заемных средств на сумму 172 475 тыс. руб., в 2022 г. привлечено займов на сумму – 620 224 тыс. руб., погашено – 29 668 тыс. руб.

Информация о кредитах и займах Общества отражена в разделе Заемные средства настоящих Пояснений.

Для осуществления расчетов по договору Генерального подряда для финансирования затрат на строительство у Общества открыт покрытый, отзывной аккредитив, исполнение которого производится по предоставлению документов и распоряжения. Остаток на 31.12.2023 г. - 119 028 тыс. руб., на 31.12.2022 – 510 576 тыс. руб.

#### **7. Отчет об изменениях капитала.**

Изменений в уставном и резервном капитале за отчетный период не было.

Сумма уставного капитала на 31.12.2023 и на 31.12.2022 г. Составила 10 тыс. руб., сумма резервного капитала - 0 тыс. руб.

Сумма нераспределенной прибыли Общества на 31.12.2023 г. составила – 187 035 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 180 595 тыс. руб.

Увеличение нераспределенной прибыли Общества на 31.12.2023 г. в результате полученной прибыли за 2023 г. составило 89 119 тыс. руб., за 2022 г – непокрытый убыток составил (-2 377) тыс.руб.

Сумма капитала Общества на 31.12.2023 г. составила – 86 338 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – (-2 781) тыс. руб.

#### **8. Информация о внешнеполитической ситуации**

Общество осуществляет деятельность в Российской Федерации и на деятельность общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

В феврале 2022 года увеличились риски ведения бизнеса в Российской Федерации в связи с конфликтом на Украине и связанными с этими событиями. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны ряда стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Общество не попало под санкции США и Евросоюза, не работает с подсанкционными контрагентами.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов».

### 9. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

### 10. Раскрытие информации по связанным сторонам.

#### Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений
Ким Игорь Владимирович	Бенефициарный владелец ООО "Группа Астон"
Пухов Владимир Игнатьевич	Директор материнской организации ООО "Группа Астон"
Харциенко Сергей Александрович	Директор ООО "Астон Тюмень"
ООО "Группа Астон"	Владеет 99% доли материнской организации
ООО "Астон Тюмень"	Материнская организация с долей участия 100%, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа

#### Связанные стороны

№	Наименование юридического лица	ИНН	Взаимоотношение с отчитываемым предприятием
1	ООО "Группа Астон"	7708316149	Владеет 99% доли материнской организации
2	ООО "Астон.Тюмень"	7203524281	Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа
3	ООО "ЛИНД"	6671131394	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
4	ООО "Клиника научного долголетия"	7708392950	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
5	ООО "Сибирский проект"	9709056056	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
6	ООО "Группа Гранд"	6678023430	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
7	ООО "Астон. Москва"	7708402239	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
8	ООО "Астон. ПРО"	7708422122	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
9	ООО "Царская ветка"	9725032327	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество

№	Наименование юридического лица	ИНН	Взаимоотношение с отчитываемым предприятием
10	ООО СЗ "Астон. Свобода"	6671246966	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
11	ООО "Астон. Подольск"	6671146979	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
12	ООО "Астон. Климовск"	5074055557	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
13	ООО "Астон. Технопарк"	5074083730	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
14	ООО СЗ "Астон. Март"	7203535212	Организация, контролируется материнской организацией
15	АО "Астон Стойтрест 43"	5404113432	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
16	ООО СЗ "Меркурий"	9701145635	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
17	ООО СЗ "Астон. Бугринка"	5404206253	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
18	ООО СЗ "Астон. Тихий центр Левобережья"	5404206260	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
19	ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" (Новосибирск)	5404206172	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
20	ООО СЗ "Астон. Геометрия"	5404213483	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
21	ООО СЗ "Капитал инвест" НСК	5403323525	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
22	ООО "Астон. Екатеринбург"	6658445514	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
23	ООО "ЦТРВ Екатеринбурга"	6661102500	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
24	ООО СЗ "Астон Стахановская"	6679052345	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
25	ООО СЗ "Астон. Событие"	6658524043	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество

№	Наименование юридического лица	ИНН	Взаимоотношение с отчитываемым предприятием
26	ООО СЗ "Астон. Событие"	6658540172	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
27	ООО СЗ "Астон. Сезоны"	6658534549	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
28	ООО СЗ "Астон. Сезоны 2"	6658548213	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
29	ООО СЗ "Астон. Сезоны 3"	6658548196	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
30	ООО СЗ "Астон. История"	6658542691	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
31	ООО СЗ "Астон. Отрадный"	6658547869	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
32	ООО СЗ "Астон. Время"	6658551400	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
33	ООО СЗ "Астон. Движение"	6658552146	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
34	ООО СЗ "Астон. Движение 2"	6658565522	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
35	ООО СЗ "Астон. Калиновский"	6658565917	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
36	ООО СЗ "Астон. Малахитовый"	6658566773	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
37	ООО СЗ "Астон. Новокольцовский"	6658565900	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
38	ООО СЗ "Астон. Отрадный 2"	6658565554	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
39	ООО СЗ "Астон. Реформа 2"	6658567640	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
40	ООО СЗ "Астон. Реформа"	6658564078	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество



№	Наименование юридического лица	ИНН	Взаимоотношение с отчитываемым предприятием
41	ООО СЗ "Астон. Сезоны 4"	6658563363	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
42	ООО СЗ "Астон. Сезоны 5"	6658563155	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
43	ООО СЗ "Астон. Сезоны 6"	6658567671	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
44	ООО СЗ "Астон. Сезоны 7"	6658567664	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
45	ООО СЗ "Астон. Сосновый 7"	6658565924	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
46	АО "Стоков машинное оборудование"	5032048798	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
47	ООО "Стоков финансовые услуги"	5047056255	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
48	ООО "Стоков финансы"	4027130660	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
49	ООО "Стоков конструкция"	4027135490	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество
50	ООО "Стоков компоненты"	5047056030	Организация, принадлежащая к той же группе лиц, к которой принадлежит общество

**10.1. Приобретение товаров, работ, услуг, имущества, других активов Обществом у связанных сторон в 2023 г.:**

тыс.руб.

Наименование юридического лица	Характер отношений	Объем услуг за отчетный период с НДС	Незавершенные операции	Форма расчетов
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	Приобретение услуг по управлению предприятием	1 440	-	безналичный
	Приобретение услуг технического заказчика	1 800	-	безналичный
	Приобретение услуг генподряда	360 384	-	безналичный

	Приобретение услуг поручительства	37 956	-	безналичный
	Приобретение агентских услуг	1 868	-	безналичный
Владеет 99% доли материнской организации	Приобретение услуг по управлению проектами	7 200	-	безналичный

**Приобретение товаров, работ, услуг, имущества, других активов Обществом у связанных сторон в 2022 г.:**

тыс.руб.

Наименование юридического лица	Характер отношений	Объем услуг за отчетный период с НДС	Незавершенные операции	Форма расчетов
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	Приобретение услуг по управлению предприятием	1 560	-	безналичный
	Приобретение услуг технического заказчика	955	-	безналичный
	Приобретение услуг генподряда	5 951	-	безналичный
	Приобретение услуг поручительства	1 356	-	безналичный
Владеет 99% доли материнской организации	Приобретение услуг по управлению проектами	600	-	безналичный

**Задолженность Общества по расчетам со связанными сторонами составила:**

тыс.руб.

Наименование связанных сторон	Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	73 085	6 861	40 558	4 357
В том числе:				
Приобретение услуг по управлению предприятием	-	-	1 703	1 823
Приобретение услуг технического заказчика	-	-	505	805
Приобретение услуг генподряда	73 085	6 861	14 794	1 729
Приобретение услуг поручительства	-	-	21 688	-
Приобретение агентских услуг	-	-	1 868	-
Владеет 99% доли материнской организации	-	-	600	600

## 10.2. Финансовые операции и займы.

Информация по займам, полученным и выданным, доходам и расходам по процентам раскрыта в пункте Заемные средства настоящих Пояснений.

Информация по займам, полученным и выданным, доходам и расходам по процентам

тыс.руб.

Вид связанной стороны	Характер отношений	Объем услуг за отчетный период с НДС	Незавершенные операции	Форма расчетов
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	Займы предоставленные	31 000	-	Безналичный
	Проценты к получению	3 132	-	Безналичный
	Получение займов	1 243	-	Безналичный
	Проценты к уплате	11 539	-	Безналичный

Задолженность Общества по финансовым операциям со связанными сторонами составила:

тыс.руб.

Наименование связанных сторон	Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Материнская организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа	34 132	-	75 312	62 530

Взаимная задолженность связанных сторон имеет краткосрочный характер. Просроченная задолженность отсутствует.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек и другие долги, нереальные для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами отсутствуют.

Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023 г. отсутствуют.

## 11. Сведения о бенефициарных владельцах.

Информация о физическом лице	
Фамилия, имя, отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая);	Ким Игорь Владимирович
Дата рождения	12.01.1966
Гражданство	РФ
Доля/процент в уставном капитале юридического лица, участником (акционером) которого является физическое лицо – бенефициарный владелец.	99%
Операции с бенефициарными владельцами	нет

## 12. Инвентаризация

Перед составление годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказа директора управляющей организации № 05-1 от «31» октября 2023 г. была проведена инвентаризация остатков МПЗ, основных средств и дебиторской и кредиторской задолженности. По МПЗ и основным средствам излишек и недостач не выявлено. Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности отсутствует.

## 13. Гарантии и поручительства

По состоянию на 31 декабря 2023 года в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств по договорам об открытии невозобновляемых кредитных линии со сроком погашения с 2024 г. по 2025 г. в оценочной сумме 921 737 тыс.руб., Общество предоставило в залог право аренды земельного участка сроком погашения в 2025 г. и залоговой стоимостью предмета залога с применением дисконта 727 614 тыс.руб., имущественные права по договору генерального подряда.

По состоянию на 31.12.2023 г. заключены договоры долевого участия в строительстве, по которым внесены денежные средства на счета эскроу в размере 848 109 тыс. руб.

Директор  
Управляющей организации  
ООО «Астон. Тюмень»



С.А. Харциенко

«18» марта 2024 г.

## Подтверждение даты отправки

ООО "Компания "Тензор"

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что 19.03.2024 в 12.57.13 был отправлен документ (документы) в файле (файлах):

NO\_VUNPZ\_7203\_7203\_7203525292720301001\_5f4b1520-85d8-49ea-8f3a-76282f5a8443\_20240319\_ebc8dd9d-9f90-4cb1-9ce6-3640a8a020cc,

NO\_VUNAZ\_7203\_7203\_7203525292720301001\_5f4b1520-85d8-49ea-8f3a-76282f5a8443\_20240319\_0a24e8d3-340d-43fa-acef-4060a13302db,

NO\_VUNOTCH\_7203\_7203\_7203525292720301001\_20240319\_50f16820-557f-4ba5-8c42-8aa913ffa683

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО СЗ "АСТОН. ТАЛИСМАН", 7203525292/720301001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

1BE1117359028

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

ИФНС России по г. Тюмени №3 (код 7203)

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

7203

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

место штампа  
налогового органа

Общество с ограниченной  
ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "АСТОН.  
ТАЛИСМАН",

7203525292/720301001

(реквизиты налогоплательщика  
(представителя):  
- полное наименование  
организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического  
лица), ИНН (при наличии))

**Квитанция  
о приеме налоговой декларации (расчета)  
в электронном виде**

Налоговый орган ИФНС России по г. Тюмени № 3 настоящим документом подтверждает, что  
(код 7203)

(наименование и код налогового органа)

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТОН.  
ТАЛИСМАН", 7203525292/720301001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) **19.03.2024** в **12.57.13** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 34,  
2023 год**

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле

**NO\_VUHOTCH\_7203\_7203\_7203525292720301001\_20240319\_50f16  
820-557f-4ba5-8c42-8aa913ffa683**

(наименование файла)

в налоговый орган

**ИФНС России по г. Тюмени № 3 (код 7203)**

(наименование и код налогового органа)

которая поступила **19.03.2024** и принята налоговым органом **19.03.2024**,  
регистрационный номер

**0000000002107319033**

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(класный чин)

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

место штампа  
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "АСТОН. ТАЛИСМАН",  
7203525292/ 720301001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):  
- полное наименование организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя  
(физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган 7203 настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"АСТОН. ТАЛИСМАН", 7203525292/ 720301001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))  
в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность 710099, первичный, за 12 месяцев, квартальный, 2023  
год**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)  
представленной в файле

**NO\_VUNOTCH\_7203\_7203\_7203525292720301001\_20240319\_50f16  
820-557f-4ba5-8c42-8aa913ffa683**

(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. ТЮМЕНИ № 3, 7203**

(наименование, код налогового органа)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Идентификатор: ed54e7d6-62bf-47b6-80d0-abad44efe012

ДЕКЛАРАЦИЯ **ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г.  
ТЮМЕНИ № 3**, Скипин Дмитрий Владимирович,  
И.о.начальника

**20.03.24** 09:05  
(MSK)

Сертификат 737970140C63155F99598DAE78668520

## Извещение о получении электронного документа

**код 9965**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**9965**

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **19.03.2024** в **12.57.33** был получен документ в файле (файлах)

**NO\_VUNPZ\_7203\_7203\_7203525292720301001\_5f4b1520-85d8-49ea-8f3a-76282f5a8443\_20240319\_ebc8dd9d-9f90-4cb1-9ce6-3640a8a020cc**

**NO\_VUNAZ\_7203\_7203\_7203525292720301001\_5f4b1520-85d8-49ea-8f3a-76282f5a8443\_20240319\_0a24e8d3-340d-43fa-acef-4060a13302db**

**NO\_VUNOTCH\_7203\_7203\_7203525292720301001\_20240319\_50f16820-557f-4ba5-8c42-8aa913ffa683**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО СЗ "АСТОН. ТАЛИСМАН", 7203525292/720301001**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**1BE1117359028**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**код 7203**

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**7203**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))