

	<b>ООО Аудиторская фирма</b> <b>«АУДИТСТРОЙИНДУСТРИЯ»</b>
	Зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц за номером 1026701443120
	Является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Содружество» Номер в реестре 11606063523
	214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д. 1, офис 310, телефоны: факс (481-2) 21-87-89, 21-87-96.
	Адреса электронной почты: (E-mail) <a href="mailto:stauds@yandex.ru">stauds@yandex.ru</a> Страница в Интернет: <a href="http://www.audit67.ru">http://www.audit67.ru</a>

Исх. №34 от «21» марта 2024 года

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества  
«Специализированный застройщик «Ваш дом»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «Ваш дом» (ОГРН 1026701461434), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, пояснений ч.2 (пояснительной записки) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «Ваш дом» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в



ООО АФ «Аудитстройиндустрия»

1

г. Смоленск, ул. Кашена, д. 1, офис 310, телефон/факс – 21-87-89, 21-87-96

соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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.

Директор  
ООО «АФ «Аудитстройиндустрия»  
(ОРНЗ 21706024498)  
Крылова Татьяна Александровна

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21706024498)  
Крылова Татьяна Александровна



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия»,  
214012, г. Смоленск, улица Кашена, дом 1, офис 310,  
ОРНЗ 11606063523.



ООО АФ «Аудитстройиндустрия»

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом"</b>	<b>12361358</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>6731039170</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>214031, Смоленская обл, Смоленск г, Генерала Паскевича ул, дом № 13</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО " АУДИТОРСКАЯ ФИРМА " АУДИТСТРОЙИНДУСТРИЯ "**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>6730026059</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026701443120</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	44	20	47
	в том числе:				
	Сайт АО Специализированный застройщик Ваш дом		-	13	43
	Товарный знак		44	7	4
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	114 022	101 422	87 016
	в том числе:				
	Основные средства в организации		37 697	23 298	23 758
	Оборудование к установке прочее		714	769	23
	Приобретение объектов основных средств		-	285	285
	Земельные участки		62 950	62 950	62 950
	ППА		12 661	14 120	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 759	5 929	1 061
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>119 826</b>	<b>107 371</b>	<b>88 124</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	124 762	107 219	78 027
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 376 448	590 300	1 190 749
	в том числе:				



Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу)		-	-	524 254
Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу)		-	-	222 652
Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу)		1 004 749	513 090	372 885
Дебиторская задолженность, связанная с ДДУ (ж.д.6 Новый квартал счет эскроу)		212 718	-	-
Дебиторская задолженность прочая		158 981	77 210	70 958
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 171	80 031	19 731
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 788	5 255	14 055
Прочие оборотные активы	1260	1 033 717	441 672	636 891
в том числе:				
Строительство объектов по ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу)		-	-	386 682
Строительство объектов по ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу)		-	-	126 002
Строительство объектов по ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу)		766 337	299 478	39 451
Строительство объектов по ДДУ (ж.д.6 Новый квартал счет эскроу)		176 087	-	-
Оборудование к установке по ДДУ		-	6 942	746
Строительство прочих объектов		90 902	135 059	83 589
Прочие оборотные активы		391	193	421
Итого по разделу II	1200	2 550 887	1 224 478	1 939 454
<b>БАЛАНС</b>	1600	2 670 713	1 331 849	2 027 578

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 247	150 247	150 247
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	291 985	291 855	193 068
	в том числе:				
	Итого по разделу III	1300	442 232	442 102	343 315
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	989 386	398 090	700 793
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 677	5 237	227
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	13 853	14 762	-
	Итого по разделу IV	1400	1 008 916	418 089	701 020
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 215 951	467 719	979 695
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.1 Новый квартал счет эскроу)		-	-	527 269
	Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.4 Новый квартал счет эскроу)		-	-	205 672
	Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.5 Новый квартал счет эскроу)		940 969	433 274	236 060
	Кредиторская задолженность, связанная со строительством по ДДУ (ж.д.6 Новый квартал счет эскроу)		164 783	-	-
	Кредиторская задолженность прочая		110 199	34 445	10 693
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 613	3 938	3 548
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 219 564	471 658	983 243
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 670 713	1 331 849	2 027 578



**Степанов Максим Александрович**  
(расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом"</b>		<b>12361358</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6731039170</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	41 010	134 337
	Себестоимость продаж	2120	(20 424)	(93 948)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	20 586	40 389
	Коммерческие расходы	2210	(4 421)	(2 223)
	Управленческие расходы	2220	(6 857)	(13 755)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 308	24 411
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 351	7 374
	Проценты к уплате	2330	(3 350)	(10 112)
	Прочие доходы	2340	71 108	142 584
	Прочие расходы	2350	(76 064)	(32 436)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 353	131 821
	Налог на прибыль	2410	(3 223)	(28 657)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 613)	(28 671)
	отложенный налог на прибыль	2412	(610)	14
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	130	103 164

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	130	103 164
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Степанов Максим  
Александрович**

(расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
12361358		
6731039170		
71.12.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом"**

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

**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	150 247	-	-	-	193 068	343 315
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	103 786	103 786
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	103 164	103 164
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Корректировка в связи с изменениями в учетной политике (переход на новые ФСБУ)	3217	-	-	-	-	622	622
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 999)	(4 999)
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 акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	X	(4 999)	(4 999)
-----------	------	---	---	---	---	---	---	---------	---------



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	150 247	-	-	-	291 855	442 102
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	130	130
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	130	130
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	150 247	-	-	-	291 985	442 232

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	343 937	103 164	(4 999)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	343 937	103 164	(4 999)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	193 690	103 164	(4 999)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	193 690	103 164	(4 999)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				442 102
				291 855
				291 855

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	442 232	442 102	343 315

-11-



Степанов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

7 марта 2024 г.



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

Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "Ваш дом" по ОКПО  
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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
12361358		
6731039170		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	160 137	194 736
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	42 086	58 276
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 569	1 545
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	116 482	134 915
Платежи - всего	4120	(822 517)	(456 892)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(729 150)	(365 359)
в связи с оплатой труда работников	4122	(32 353)	(30 476)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 803)	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 913)	(31 309)
прочие платежи	4129	(56 298)	(29 748)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(662 380)	(262 156)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	68 211	26 953
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	65 860	19 700
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 351	7 253
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(80 000)
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	-	(80 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	68 211	(53 047)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	591 296	312 150
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	591 296	312 150
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	(594)	(5 747)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	(4 349)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(594)	(1 398)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	590 702	306 403
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(3 467)	(8 800)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	5 255	14 055
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 788	5 255
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Степанов Максим  
Александрович**

(расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

**Корректировка данных отчетного периода  
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	660 536	16 356	676 892
Отложенные налоговые активы	1180	3 215	3 116	6 331
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>726 748</b>	<b>19 471</b>	<b>746 220</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Прочие оборотные активы	1260	165 391	1 035	166 426
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 302 984</b>	<b>1 035</b>	<b>1 304 019</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 029 732</b>	<b>20 506</b>	<b>2 050 238</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	192 912	778	193 690
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>343 159</b>	<b>778</b>	<b>343 937</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 537	3 116	5 653
Прочие обязательства	1450	-	16 613	16 613
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>703 330</b>	<b>19 728</b>	<b>723 059</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 029 732</b>	<b>20 506</b>	<b>2 050 238</b>



Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах АО Специализированный застройщик "Ваш дом" за 2023 год (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	153	(140)	45	-	(14)	-	-	-	198	(154)
	5110	за 2022г.	153	(110)	-	-	(30)	-	-	-	153	(140)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	153	(140)	-	-	(14)	-	-	-	153	(154)
	5111	за 2022г.	153	(110)	-	-	(30)	-	-	-	153	(140)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2023г.	-	-	45	-	-	-	-	-	45	-
	5112	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

-25-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	7	38	(45)	7	
	5190	за 2022г.	4	3	-	7	
в том числе:	5181	за 2023г.	7	38	(45)	-	
	5191	за 2022г.	4	3	-	7	
Товарный знак							

- 17 -



Руководитель  
 Степанов Максим  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

(подпись)

7 марта 2024 г.



**2. Основные средства  
2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	47 899	(10 481)	15 433	-	-	(2 493)	-	-	63 332	(12 974)
	5210	за 2022г.	49 333	(9 219)	-	(1 434)	1 434	(2 696)	-	-	47 899	(10 481)
в том числе:												
Здания	5201	за 2023г.	29 110	(6 607)	-	-	-	(644)	-	-	29 110	(7 251)
	5211	за 2022г.	29 110	(5 962)	-	-	-	(645)	-	-	29 110	(6 607)
Транспортные средства	5202	за 2023г.	1 371	(891)	-	-	-	(187)	-	-	1 371	(1 078)
	5212	за 2022г.	1 371	(701)	-	-	-	(190)	-	-	1 371	(891)
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	988	(865)	-	-	-	(90)	-	-	988	(955)
	5213	за 2022г.	2 049	(1 660)	-	(1 062)	1 062	(266)	-	-	988	(865)
Другие виды основных средств	5204	за 2023г.	106	(24)	-	-	-	(20)	-	-	106	(44)
	5214	за 2022г.	106	(3)	-	-	-	(21)	-	-	106	(24)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2023г.	600	(514)	-	-	-	(48)	-	-	600	(562)
	5215	за 2022г.	972	(811)	-	(372)	372	(75)	-	-	600	(514)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2023г.	147	(122)	338	-	-	(45)	-	-	485	(167)
	5216	за 2022г.	147	(81)	-	-	-	(41)	-	-	147	(122)
Сооружения	5207	за 2023г.	-	-	15 095	-	-	-	-	-	15 095	-
	5217	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА	5208	за 2023г.	15 578	(1 458)	-	-	-	(1 459)	-	-	15 578	(2 917)
	5218	за 2022г.	15 578	-	-	-	-	(1 458)	-	-	15 578	(1 458)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	64 004	338	(678)	-	63 664
	5250	за 2022г.	63 258	746	-	-	64 004
Электронная плата для ЕКО ВАХ1; цена:6840,00	5241	за 2023г.	68	-	-	-	68
	5251	за 2022г.	-	68	-	-	68
Счетчик газа ВК-G16T с адаптерами; цена:22000,00	5242	за 2023г.	22	-	-	-	22
	5252	за 2022г.	-	22	-	-	22
Счетчик газа ВК G4 ELSTER (110 мм) справа-налево 2021г.; цена:3210	5243	за 2023г.	3	-	-	-	3
	5253	за 2022г.	3	-	-	-	3
Котел газовый настенный/конденсационный Вах1 LUNA DUO-TEC MP 1.7-7104052	5244	за 2023г.	335	-	-	-	335
	5254	за 2022г.	-	335	-	-	335
Теплогенератор ТТФ-1,5 Ф на газовом топливе цена: 24004,90	5245	за 2023г.	48	-	-	-	48
	5255	за 2022г.	-	48	-	-	48
Измеритель-регулятор микропроцессорный 2TRM1-Д.У.РР; цена:4743,60	5246	за 2023г.	5	-	-	-	5
	5256	за 2022г.	5	-	-	-	5
Термопреобразователь сопротивления ДТС035-50М.В3.100; цена:1062,00	5247	за 2023г.	1	-	-	-	1
	5257	за 2022г.	1	-	-	-	1
Датчик-реле давления газа CW 50 A5 (5-50mbar); цена:5448,00	5248	за 2023г.	11	-	-	-	11
	5258	за 2022г.	11	-	-	-	11
Штекер для датчиков-реле 3-х контактный; цена:552,00	5249	за 2023г.	1	-	-	-	1
	5259	за 2022г.	1	-	-	-	1
Манометр 100мм, КМ-22P(0-6кПа)G1/2 1.5 ТИП-КМ-22 присоединение; цена:2772,00		за 2023г.	3	-	-	-	3
		за 2022г.	3	-	-	-	3
Теплогенератор ТТФ-1,5 Ф на газовом топливе цена: 20060,00		за 2023г.	20	-	-	-	20
		за 2022г.	-	20	-	-	20
Котел наст. газ Вах1 ECO Four 24 F турбированный, двухконтурный; цена: 27011,71		за 2023г.	108	-	-	-	108
		за 2022г.	-	108	-	-	108
Котел газ. 24 кВт turbo TEC PRO VUW 242/5-3 VAILLANT;цена:54418,00		за 2023г.	54	-	54	-	-
		за 2022г.	-	54	-	-	54
Сигнализатор СГТ-6м ИБЯЛ; цена:4908,80		за 2023г.	5	-	-	-	5
		за 2022г.	-	5	-	-	5
Счетчик газа БТК Ду 20 с темп. коррекцией; цена:4903,22		за 2023г.	5	-	-	-	5
		за 2022г.	-	5	-	-	5
Клапан КЭГ 9720 Д40; цена:8423,98		за 2023г.	8	-	-	-	8
		за 2022г.	-	8	-	-	8
Счетчик газа СГМ Б-4 малогабаритный;цена:3590,00		за 2023г.	4	-	-	-	4
		за 2022г.	-	4	-	-	4
Измерительный комплекс СГ-ТК-Д-16 (10/6); цена:52455,13		за 2023г.	52	-	-	-	52
		за 2022г.	-	52	-	-	52
Вентилятор ВАХ1 однокоростной; цена:5050,00		за 2023г.	15	-	-	-	15
		за 2022г.	-	15	-	-	15





2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	12 661	14 120	6 154
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель **Степанов Максим Александрович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	80 031	-	3 226 461	(3 292 656)	-	-	-	14 171	-
	5315	за 2022г.	19 731	-	4 449 950	(4 389 650)	-	-	-	80 031	-
в том числе:											
Депозиты	5306	за 2023г.	80 000	-	3 226 461	(3 292 321)	-	-	-	14 140	-
	5316	за 2022г.	-	-	4 449 950	(4 369 950)	-	-	-	80 000	-
Займы	5307	за 2023г.	31	-	-	-	-	-	-	31	-
	5317	за 2022г.	19 731	-	-	(19 700)	-	-	-	31	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5308	за 2023г.	-	-	335	(335)	-	-	-	-	-
	5318	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	80 031	-	3 226 461	(3 292 656)	-	-	-	14 171	-
	5310	за 2022г.	19 731	-	4 449 950	(4 389 650)	-	-	-	80 031	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

- 22 -



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
**Степанов Максим Александрович**  
 (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	108 409	(1 190)	107 219	278 138	(260 656)	60	X	125 892	(1 130)	124 762	
	5420	за 2022г.	78 965	(937)	78 028	304 415	(274 971)	(253)	X	108 409	(1 190)	107 219	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	40 713	-	40 713	196 031	(207 159)	-	-	29 586	-	29 586	
	5421	за 2022г.	8 260	-	8 260	174 200	(141 747)	-	-	40 713	-	40 713	
	5402	за 2023г.	33 506	(1 190)	32 316	1 636	(19 862)	60	3 140	15 280	(1 130)	14 150	
	5422	за 2022г.	11 899	(937)	10 962	57 901	(36 294)	(253)	221	33 506	(1 190)	32 316	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	20 636	(20 484)	-	-	152	-	152	
	5424	за 2022г.	-	-	-	36 294	(36 294)	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	34 190	-	34 190	55 414	(8 730)	-	-	80 874	-	80 874	
	5425	за 2022г.	58 806	-	58 806	33 797	(58 413)	-	-	34 190	-	34 190	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	4 421	(4 421)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	2 223	(2 223)	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 4.2. Запасы в залоге

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

-24-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Степанов Максим  
 Александрович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам				
															выбыло			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	593 079	(2 779)	797 074	-	(9 058)	(99)	(19 537)	-	-	-	-	-	-	1 380 996	(4 548)	
	5530	за 2022г.	1 193 002	(2 253)	201 813	-	(801 771)	-	(8 188)	-	-	-	-	-	-	593 079	(2 779)	
	5511	за 2023г.	435 576	(2 686)	680 388	-	(8 803)	(92)	(19 514)	-	-	-	-	-	-	1 107 069	(4 548)	
Авансы выданные	5531	за 2022г.	962 783	(1 316)	200 498	-	(727 705)	-	(7 252)	-	-	-	-	-	-	435 576	(2 686)	
	5512	за 2023г.	155 620	-	116 588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272 208	-	
Прочая	5532	за 2022г.	226 795	(93)	98	-	(71 175)	(7)	(24)	-	-	-	-	-	-	155 620	-	
	5513	за 2023г.	1 883	(937)	1 315	-	(2 891)	-	(937)	-	-	-	-	-	-	1 719	(93)	
	5533	за 2022г.	3 425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 883	-	
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2023г.	593 079	(2 779)	797 074	-	(9 058)	(99)	(19 537)	X	-	-	-	-	-	1 380 996	(4 548)	
	5520	за 2022г.	1 193 002	(2 253)	201 813	-	(801 771)	-	(8 188)	X	-	-	-	-	-	593 079	(2 779)	

25



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погаше- ние					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	412 852	591 296	-	(909)	-	-	-	-	1 003 239
	5571	за 2022г.	700 793	312 150	-	(615 669)	-	-	-	-	412 852
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	398 090	591 296	-	(614 853)	-	-	-	-	989 386
	5572	за 2022г.	700 793	312 150	-	-	-	-	-	-	398 090
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	14 762	-	-	(909)	-	-	-	-	13 853
	5574	за 2022г.	-	-	-	(816)	-	-	-	-	14 762
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	467 719	789 500	1 844	(43 110)	(2)	-	-	-	1 215 951
	5580	за 2022г.	979 695	228 868	8 472	(749 351)	-	35	-	-	467 719
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	41 449	6 169	-	(38 529)	(2)	-	-	-	9 087
	5581	за 2022г.	15 593	39 430	-	(13 573)	-	-	-	-	41 449
авансы полученные	5562	за 2023г.	42 336	68 057	-	(25)	-	-	-	-	110 268
	5582	за 2022г.	95 860	18 838	-	(72 362)	-	-	-	-	42 336
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 476	51	41	(1 464)	-	-	-	-	1 104
	5583	за 2022г.	2 993	2 088	1	(2 641)	-	35	-	-	2 476
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	1 803	(1 803)	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	8 471	(8 471)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	381 458	715 223	-	(1 189)	-	-	-	-	1 095 492
	5586	за 2022г.	865 249	168 513	-	(652 304)	-	-	-	-	381 458
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2023г.	880 571	1 380 796	1 844	(44 019)	(2)	X	X	-	2 219 190
	5570	за 2022г.	1 680 488	541 018	8 472	(1 365 020)	-	X	X	35	880 571

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

-27-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Степанов Максим Александрович**  
 (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	850	655
Расходы на оплату труда	5620	1 785	9 992
Отчисления на социальные нужды	5630	386	1 894
Амортизация	5640	174	1 171
Прочие затраты	5650	1 629	7 876
Итого по элементам	5660	4 824	21 588
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(28 610)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	3 009
Итого расходы по обычным видам Деятельности	5600	(23 786)	24 597

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

- 28 -



Степанов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

7 марта 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 938	11 329	(2 231)	(9 424)	3 613

- 29 -



**Степанов Максим  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

7 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 093 829	417 679	938 057
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

- 30 -



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 Степанов Максим  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

7 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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

- 31 -



Степанов Максим  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

7 марта 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ ч.2 (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"**

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности	2
2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства	3
3. Среднесписочная численность	3
4. Информация об органах управления Общества	3
5. Информация о бенефициарах Общества	3
6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность	4
7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ	4
8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)	4
9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным	9
10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
11. Условные и договорные обязательства и условные активы	9
12. События после отчетной даты	9
13. Информация по сегментам	10
14. Капитал и дивиденды	10
15. Резервы под оценочные обязательства	10
16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами	11
17. Совместная деятельность	11
18. Информация о связанных сторонах и операций с ними	11
19. Государственная помощь	13
20. События после отчетной даты	13
21. Политика в отношении управления рисками	15

- 32 -

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО Специализированный застройщик «Ваш дом» (далее – Общество) за 2023 г, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности**

<p><b>Полное наименование</b></p>	<p><b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"</b></p>
<p><b>Краткое наименование</b></p>	<p>АО Специализированный застройщик "Ваш дом"</p>
<p><b>ОРГН</b></p>	<p>Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года              ОГРН 1026701461434</p>
<p><b>ИНН</b></p>	<p>Поставлено на налоговый учет свидетельством (с изменениями и дополнениями) серия 67 № 000389039 от 02.09.2003 г. с присвоением ИНН 6731039170</p>
<p><b>Изменения в учредительные документы в соответствии с законодательством</b></p>	<p>Общество создано 27.01.2001г. с присвоением полного наименования Открытое акционерное общество «Монолит-7» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года)              Изменение наименования Общества на основании решения внеочередного общего собрания акционеров от 30.05.2002г. с присвоением наименования Открытое акционерное общество «Ваш дом» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 1255 от 10.06.2002 года)              Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество «Ваш дом» 21.03.2017 ГРН 217673311157              Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» 12.08.2019г. ГРН 2196733234949</p>
<p><b>Вид(ы) деятельности</b></p>	<p>Основным видом деятельности предприятия за отчетный период 2023 года в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, является выполнение функций заказчика-застройщика по строительству жилых домов г. Смоленска ОКВЭД 71.12.2. Строительство ведется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (с изменениями и дополнениями) за счет привлеченных средств участников долевого строительства. Регистрационный номер в реестре членов 1 от 21.12.2009 которым подтверждается допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Ассоциацией саморегулируемой организацией «Объединение Смоленских Строителей».              68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;              68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;              68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;              77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки</p>



ОКПО	12361358
Юридический адрес, фактический и почтовый адрес	214031, г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д.13

## 2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

№	Тип	Местонахождение (город, страна)	Наличие обособленного баланса
1	Обособленное подразделение	214036, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д.15	Нет
2	Филиал	Нет	Нет
3	Представительство	Нет	Нет

## 3. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2023	Среднесписочная численность работающих на 01.01.2022
25 человек	25 человека

## 4. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Общее собрание акционеров	Общее собрание акционеров	Степанов М.А.	
Совет директоров в Обществе не формируется			
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Степанов М.А.	В соответствии с Уставом

## 5. Информация о бенефициарах Общества

№ п/п *	ИНН	ФИО участника (акционера)/Наименование	Гражданство/Субъект РФ	Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания	Участник/акционер, размер доли %/ сумма*
1	673107605492	Степанов Максим Александрович	РФ	г. Смоленск,	100% / 150246,6 тыс.руб.

\*Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

## 6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Приказ Минфина России «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 № 66;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2015 № 1-УП.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей (тыс. руб.). Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

## 7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ

Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Номер лицензии	Дата лицензии	Дата начала действия лицензии	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переформировавшего лицензию
Деятельность не лицензируется				

## 8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)

### 8.1. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тысяч рублей.

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

Для целей бухгалтерского учета объектов основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен принести организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

(Основание: п. 4, п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Амортизация не начисляется по следующим группам основных средств:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

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

Организация не применяет амортизационную премию.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

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

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизации ОС не применять.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов (развернуто).

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

## 8.2. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.



Для целей бухгалтерского учета запасы считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

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

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

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При списании ГСМ общество руководствуется «Нормами расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте», введенные по распоряжению Минтранса России №АМ-23-р от 14.03.2008г., оформленные приказом по организации и на основании путевых листов.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецодежды, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (счет 003.02 «Материалы, переданные в производство»).

При отпуске в производство стоимость списывается на затраты в полном объеме, оценка производится по стоимости каждой единицы и оформляется требование-накладная по форме №М-11.

При полном износе МПЗ списываются с забалансового счета, путем оформления акта на списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов по форме № МБ-8.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Товары, приобретенные с целью дальнейшей продажи, учитываются на счете 41 «Товары». Товары учитываются по покупной стоимости с учетом всех расходов, связанных с их доставкой и приобретением. Метод оценки реализованных товаров по стоимости каждой единицы

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно (на отдельном субсчете). Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до перекалфикации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов организации.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Незавершенное производство оценивается по прямым затратам.

### 8.3. Финансовые вложения

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- вклады в уставные капиталы других фирм;
- представленные другим организациям займы;



- депозитные вклады в кредитных организациях;
- ценные бумаги других организаций.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение. Состав затрат, включаемых в первоначальную стоимость финансовых вложений установлен ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» состоит из договорной стоимости, уплачиваемую продавцу при их приобретении, и суммы иных затрат, связанных с их приобретением. Если величина затрат на приобретение ценных бумаг несущественна по сравнению с их договорной стоимостью (уровень существенности 3%), то такие затраты признаются расходами в том отчетном периоде, когда ценные бумаги в качестве финансовых вложений приняты к учету. За единицу учета финансовых вложений принимаются денежные и имущественные вклады. Под денежным вкладом подразумевается внесение денежных средств в валюте РФ. Под имущественным вкладом понимаются вклады в имущество организаций объектов недвижимости. Вклады оформляются протоколом учредителей. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Так как организация является малым предпринимателем, то она не осуществляет последующую оценку финансовых вложений. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат на их приобретение по договору с отнесением непогашенной суммы по статье кредиторов в пассиве бухгалтерского баланса. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями. Займы, предоставленные работникам организации не признаются финансовыми вложениями и учитываются на счете 76.05 «Расчеты по предоставленным займам» и учитываются по сотрудникам и договорам.

#### 8.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительным признается долг, который с высокой вероятностью не будет погашен полностью или частично, Об этом будет свидетельствовать либо нарушение должником сроков оплаты или информация о финансовых проблемах должника. Резерв создается (экспертный способ) по каждому сомнительному долгу, в сумме, которая, по мнению организации не будет погашена. При признании долга, под который создавался резерв, безнадежным он списывается за счет резерва. Если суммы резерва недостаточно, часть долга, не покрытая резервом, списывается в прочие расходы. При погашении долга, под который создавался резерв, сумма резерва восстанавливается, то есть включается в прочие доходы.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная на последний день отчетного года на покрытие убытков по безнадежным долгам, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода.

Авансы выданные (полученные) отражены в отчетности за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС.

#### 8.5. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008 и ПБУ 4/99.



Полученный заем (или) кредит учитывается организацией-заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность организации-заемщика займодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

Краткосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится, п. 6 ПБУ 15/01.

Дополнительные затраты по полученным займам и кредитам независимо от целей, на которые они получены признаются прочими расходами и учитываются одновременно в составе прочих расходов ежемесячно, кроме процентов по целевым кредитам (займам), используемым на приобретение (строительство) инвестиционного актива. Они ежемесячно включаются в стоимость актива.

#### **8.6. Оценочные обязательства**

Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого квартала и на последнее число года;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

#### **8.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

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

#### **8.8. Налоги**

Общество в 2023 г использует общую систему налогообложения.

#### **8.9. Денежные средства**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам денежные документы, депозиты в банках «до востребования» и сроком размещения не более 90 дней, векселя банков, со сроком погашения не более 90 дней.

#### **9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным**

В учетную политику Общества на 2023 г по сравнению с учетной политикой на 2022 г. не вносились изменения, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ (редакция от 1 декабря 2014г.) бухгалтерская (финансовая) отчетность АО Специализированный застройщик «Ваш дом» подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 г является ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия».

Место нахождения: 214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д.1, офис 302.

ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606063523.

#### **11. Условные и договорные обязательства и условные активы**

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

В настоящее время АО Специализированный застройщик «Ваш дом» не является участником арбитражных процессов.

#### **12. События после отчетной даты**

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты по итогам 2023 г. отсутствовали.

Решения о выплате дивидендов не принято.



### 13. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) при выделении сегментов должна учитываться информация, используемая полномочными лицами организации, сведения, размещаемые в средствах массовой информации, иная доступная информация, в частности, управленческие документы по планированию, отчеты высшего органа управления организации, сведения, опубликованные на Интернет-сайте организации, и тому подобное.

Информация, учитываемая руководством Общества при принятии операционных решений, предоставляется в целом по Обществу, без выделения сегментов, поскольку Общество осуществляет однородный вид деятельности. Оценка результатов деятельности проводится на основе выручки, прибыли или убытка от продаж и чистой прибыли или убытка Общества.

Информация по географическим регионам продаж услуг Общества весьма однородна и определяется собственником как Смоленская область.

### 14. Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г., на 31 декабря 2022 г. и на 31.12.2021 г. не менялся и составляет 150246,6 тыс.руб.  
Уставный капитал состоит из 284 020 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 529 рублей.  
Сведения об акционерах Общества

Наименование акционера/участника	Количество акций	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Степанов Максим Александрович	284 020	100	100	100

### Дивиденды и резервный капитал

Дивиденды по результатам 2023 г не начислялись.

### 15. Резервы под оценочные обязательства

Величина и движение других оценочных резервов

Вид актива, по которому создается резерв	Статус на 31.12.2023	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Резерв по сомнительным долгам	Создавался	2779,2	21305,6	19537,3	4547,5
Резерв под обесценение финансовых вложений	Не создавался				
Резерв под обесценение запасов	Создавался	1190,4		60,2	1130,2

Резерв на оплату неиспользованных дней отпусков	Создавался	2280,2	10637,2	10625,9	2291,5
Резерв на покрытие непредвиденных расходов	Не создавался				

**16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами**

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами в отчетном периоде – Отсутствует.

**17. Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**18. Информация о связанных сторонах и операций с ними**

**Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними**

Связанными сторонами Общества являются: основные акционеры/участники/собственники, основной управленческий персонал, дочерние и зависимые общества.

**Связанные стороны – Основные акционеры**

Наименование	Место нахождения	Сумма и доля участия (непорядочно или через свои дочерние общества)			
		на 31.12.2023		на 31.12.2022	
		%	тыс.руб.	%	тыс.руб.

**Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации**

Наименование показателя	По состоянию на:	
	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.
Краткосрочные выплаты (вознаграждения) основному управленческому персоналу	32 667 тыс. руб.	29 704 тыс. руб.

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

персоналу - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: включая оплату труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала			
Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, по договорам ДМС (договорам НПО), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (НПФ), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- иные долгосрочные вознаграждения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

**Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними**

№ п/п	Наименование организации	Уставный капитал, тыс. руб.	Доля и сумма участия*		Место регистрации	Вид деятельности	Характер отношений/ Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Сумма операций, тыс.руб.
			%	тыс.руб.				
<b>Дочерние общества</b>								
1	Отсутствуют							
<b>Зависимые общества</b>								
<b>Взаимоконтролируемые организации</b>								
	Отсутствуют							



\* Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

Величина уставного капитала дочерних и зависимых обществ в вышеуказанной таблице приведена в соответствии с данными, содержащимися в государственных реестрах информации на 2023г.

**Характер взаимоотношений между аффилированными лицами (сделки, объем)**

Наименование аффилированного лица	Виды взаимоотношений	Метод определения цены	Оборот за 2023 г		Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2023г.
			Дебет	Кредит		
				30,0		
	Договор купли-продажи №М05/2022 от 24.05.2022		416,2	3 136,4	дебиторская	15,1
	Договор поставки №199-Д от 15.06.2022		142 886,8	95 398,7	дебиторская	26 309,8
	Договор поставки №373-Д от 25.09.2019		55,9	55,9		
	Договор поставки №70-Д от 01.03.2022		25 537,8	81 286,6	кредиторская	7,0
	Договор ответственного хранения от 28.03.2022		28,0	24,0	отсутствует	
	Договоры аренды		601,6	601,6	кредиторская	50,1

**Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**Контролируемые сделки**

Контролируемые сделки в отчетном периоде – Отсутствуют.

**19. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном периоде за 2023 г – Отсутствует.

**20. События после отчетной даты**



АО Специализированный застройщик «Ваш Дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Перечень событий после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты следующие существенные события, незнание о которых может повлиять на экономические решения пользователей отчетности	Описание, пояснение и комментарий
Смена адреса местонахождения	Отсутствуют
Смена исполнительного органа	Отсутствуют
Приняты новые обязательства	Отсутствуют
Привлечены новые заемные средства	Отсутствуют
Заключены договоры поручительства	Отсутствуют
Имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	Отсутствуют
Имела место или планируется продажа активов	Отсутствуют
Имел место или планируется выпуск новых акций (увеличение уставного капитала) или долговых инструментов	Отсутствуют
Имела место или планируется реорганизация, слияние или ликвидация	Отсутствуют
Произошли изменения, связанные с существующими рисками (например, существенное снижение стоимости основных средств)	Отсутствуют
Произошли события, связанные с условными обязательствами	Отсутствуют
Случай конфискации государством активов	Отсутствуют
Случай гибели активов (например, в результате пожара или наводнения)	Отсутствуют
События, влияющие на расчет оценочных значений или сумм резервов, отраженных отчетности, например: изменение схемы оплаты товара на коммерческий кредит или рассрочку по сравнению с расчетами по мере поставки товара; необоснованное использование краткосрочных займов на финансирование долгосрочных активов; судебные иски против организации, которые могут разрешиться не в пользу организации	Отсутствуют
События, влияющие на возмещаемость активов	Отсутствуют

Расшифровка Судебные разбирательства после отчетной даты

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

**Расшифровка Претензионные споры после отчетной даты**

№ п/п	Наименование стороны, направившей претензию	Наименование стороны, в адрес которой направлена претензия	Стадия спора	Суть спора и оценка финансовых последствий, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Вышеуказанные и иные события после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности – Отсутствуют.

**21. Политика в отношении управления рисками**

**Непрерывность деятельности**

В настоящее время невозможно достоверно оценить потенциальное влияние дальнейшего развития политической и экономической ситуации на будущее финансовое положение Общества, в связи с чем Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

**Финансовые риски**

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (высокая волатильность цен на нефть, курсов мировых валют к доллару, инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление данным риском осуществляется путем оценки чувствительности показателей планов, бюджетов и инвестиционных программ к изменению макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

**Риск ликвидности**

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, использования системы РЦК, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений.

На основании финансового плана ежемесячно корректируются лимиты кредитования.

Общество стандартизировало требования к условиям расчетов с контрагентами.

Для обеспечения своевременного погашения обязательств руководством Общества ведется работа с несколькими ведущими банками до согласования ключевых условий (процентных ставок) планируемых к заключению кредитных договоров.

### Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

### Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что финансовые активы Общества не будут погашены своевременно и в полном объеме.

Подверженность Общества кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, указанных ниже:

Виды активов	По состоянию на	
	31.12.2023	31.12.2022
Выданные займы и депозиты за исключением денежных эквивалентов	14 171	80 031
Дебиторская задолженность	1 376 448	590 300
Денежные средства и их эквиваленты	1 788	5 255
		1 190 749
		14 055

В отношении дебиторской задолженности руководство Общества управляет кредитным риском следующим образом:

- до заключения договоров с контрагентами проверяет их финансовое состояние и платежеспособность;
- не допускается концентрация дебиторской задолженности (нет дебиторов, остатки дебиторской задолженности которых превышают 20% от общей суммы дебиторской задолженности);
- просроченные и не обеспеченные гарантиями дебиторская задолженность регулярно анализируются на предмет вероятности погашения долга полностью или частично и необходимости создания резерва сомнительных долгов;
- усиливаются контрольные меры по управлению дебиторской задолженностью и уменьшению сроков ее оборачиваемости.

### Риск изменения процентных ставок



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Для финансирования инвестиционной программы, своевременного исполнения своих обязательств и пополнения оборотных средств Общества используется практика привлечения краткосрочных и долгосрочных займов с российском финансовом рынке. Финансовый результат и денежный поток от инвестиционной и основной деятельности зависят от изменения рыночных процентных ставок. Существенное увеличение процентных ставок по кредитам и займам может привести к удорожанию обслуживания долга Общества. В части оптимизации структуры долгового портфеля Обществом стремятся использовать кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, вследствие чего негативное влияние указанного риска снижается.

**Отраслевые риски**

Основными отраслевыми рисками АО Специализированный застройщик «Ваш дом» являются:

– снижение объема рынка субъекта Российской Федерации;

Одним из наиболее существенных рисков является риск усиления конкуренции, риск требует постоянного мониторинга и управления.

Общество повышает доступность и качество оказываемых клиентам услуг.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем освоения новых видов услуг и проведения научных изысканий.

Иные риски отсутствуют.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Степанов М.А. /

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_/Сиволова Е.В. /

07 марта 2024 год



- КО -

**ПОЯСНЕНИЯ ч.2 (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 г  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"**

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности	2
2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства	3
3. Среднесписочная численность	3
4. Информация об органах управления Общества	3
5. Информация о бенефициарах Общества	3
6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность	4
7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ	4
8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)	4
9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным	9
10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
11. Условные и договорные обязательства и условные активы	9
12. События после отчетной даты	9
13. Информация по сегментам	10
14. Капитал и дивиденды	10
15. Резервы под оценочные обязательства	10
16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами	11
17. Совместная деятельность	11
18. Информация о связанных сторонах и операций с ними	11
19. Государственная помощь	13
20. События после отчетной даты	13
21. Политика в отношении управления рисками	15



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО Специализированный застройщик «Ваш дом» (далее – Общество) за 2023 г, подготовленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1. Краткая характеристика Общества и основные направления деятельности**

<p><b>Полное наименование</b></p>	<p><b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВАШ ДОМ"</b></p>
<p><b>Краткое наименование</b></p>	<p>АО Специализированный застройщик "Ваш дом"</p>
<p><b>ОРГН</b></p>	<p>Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года              ОГРН 1026701461434</p>
<p><b>ИНН</b></p>	<p>Поставлено на налоговый учет свидетельством (с изменениями и дополнениями) серия 67 № 000389039 от 02.09.2003 г. с присвоением ИНН 6731039170</p>
<p><b>Изменения в учредительные документы в соответствии с законодательством</b></p>	<p>Общество создано 27.01.2001г. с присвоением полного наименования Открытое акционерное общество «Монолит-7» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 2744 от 27.12.2001 года)              Изменение наименования Общества на основании решения внеочередного общего собрания акционеров от 30.05.2002г. с присвоением наименования Открытое акционерное общество «Ваш дом» (Постановлением Главы администрации г. Смоленска № 1255 от 10.06.2002 года)              Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество «Ваш дом» 21.03.2017 ГРН 217673311157              Изменение наименования в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации на Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» 12.08.2019г. ГРН 2196733234949</p>
<p><b>Вид(ы) деятельности</b></p>	<p>Основным видом деятельности предприятия за отчетный период 2023 года в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, является выполнение функций заказчика-застройщика по строительству жилых домов г. Смоленска ОКВЭД 71.12.2. Строительство ведется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (с изменениями и дополнениями) за счет привлеченных средств участников долевого строительства. Регистрационный номер в реестре членов 1 от 21.12.2009 которым подтверждается допуск к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Ассоциацией саморегулируемой организацией «Объединение Смоленских Строителей».              68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;              68.10.1 Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;              68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;              77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки</p>



ОКПО	12361358
Юридический адрес, фактический и почтовый адрес	214031, г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д.13

## 2. Обособленные подразделения, филиалы и представительства

№	Тип	Местонахождение (город, страна)	Наличие обособленного баланса
1	Обособленное подразделение	214036, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д.15	Нет
2	Филиал	Нет	Нет
3	Представительство	Нет	Нет

## 3. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2023	Среднесписочная численность работающих на 01.01.2022
25 человек	25 человека

## 4. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Общее собрание акционеров	Общее собрание акционеров	Степанов М.А.	
Совет директоров в Обществе не формируется			
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор	Степанов М.А.	В соответствии с Уставом

## 5. Информация о бенефициарах Общества

№ п/п *	ИНН	ФИО участника (акционера)/Наименование	Гражданство/Субъект РФ	Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания	Участник/акционер, размер доли %/ сумма*
1	673107605492	Степанов Максим Александрович	РФ	г. Смоленск,	100% / 150246,6 тыс.руб.

\*Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

## 6. Нормативно-правовые акты, а также основные подходы (принципы) с учетом которых подготовлена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
- Приказ Минфина России «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.07.2010 № 66;
- других действующих нормативных правовых актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2015 № 1-УП.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей (тыс. руб.). Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

## 7. Сведения о лицензиях и допусках, в том числе к определенным видам работ

Вид лицензируемой деятельности, на который выдана лицензия	Номер лицензии	Дата лицензии	Дата начала действия лицензии	Наименование лицензирующего органа, выдавшего или переформировавшего лицензию
Деятельность не лицензируется				

## 8. Сведения об учетной политике организации (раскрываются положения учетной политики)

### 8.1. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 (Ста) тысяч рублей.



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

Для целей бухгалтерского учета объектов основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен принести организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

(Основание: п. 4, п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Амортизация не начисляется по следующим группам основных средств:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

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

Организация не применяет амортизационную премию.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

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

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Понижающие (повышающие) коэффициенты к действующим нормам амортизации ОС не применять.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или расходов (развернуто).

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

## 8.2. Запасы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.



Для целей бухгалтерского учета запасы считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

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

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

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При списании ГСМ общество руководствуется «Нормами расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте», введенные по распоряжению Минтранса России №АМ-23-р от 14.03.2008г., оформленные приказом по организации и на основании путевых листов.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецодежды, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (счет 003.02 «Материалы, переданные в производство»).

При отпуске в производство стоимость списывается на затраты в полном объеме, оценка производится по стоимости каждой единицы и оформляется требование-накладная по форме №М-11.

При полном износе МПЗ списываются с забалансового счета, путем оформления акта на списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов по форме № МБ-8.

Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.

Товары, приобретенные с целью дальнейшей продажи, учитываются на счете 41 «Товары». Товары учитываются по покупной стоимости с учетом всех расходов, связанных с их доставкой и приобретением. Метод оценки реализованных товаров по стоимости каждой единицы

Материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к запасам не относятся. При этом они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно (на отдельном субсчете). Положения данного раздела учетной политики на такие активы не распространяются.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на том же счете, на котором отражались соответствующие активы до перекалфикации, с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном Рабочим планом счетов организации.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Незавершенное производство оценивается по прямым затратам.

### 8.3. Финансовые вложения

В соответствии с п. 3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- вклады в уставные капиталы других фирм;
- представленные другим организациям займы;



- депозитные вклады в кредитных организациях;
- ценные бумаги других организаций.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат на их приобретение. Состав затрат, включаемых в первоначальную стоимость финансовых вложений установлен ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» состоит из договорной стоимости, уплачиваемую продавцу при их приобретении, и суммы иных затрат, связанных с их приобретением. Если величина затрат на приобретение ценных бумаг несущественна по сравнению с их договорной стоимостью (уровень существенности 3%), то такие затраты признаются расходами в том отчетном периоде, когда ценные бумаги в качестве финансовых вложений приняты к учету. За единицу учета финансовых вложений принимаются денежные и имущественные вклады. Под денежным вкладом подразумевается внесение денежных средств в валюте РФ. Под имущественным вкладом понимаются вклады в имущество организаций объектов недвижимости. Вклады оформляются протоколом учредителей. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Так как организация является малым предприятием, то она не осуществляет последующую оценку финансовых вложений. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат на их приобретение по договору с отнесением непогашенной суммы по статье кредиторов в пассиве бухгалтерского баланса. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями. Займы, предоставленные работникам организации не признаются финансовыми вложениями и учитываются на счете 76.05 «Расчеты по предоставленным займам» и учитываются по сотрудникам и договорам.

#### 8.4. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительным признается долг, который с высокой вероятностью не будет погашен полностью или частично, Об этом будет свидетельствовать либо нарушение должником сроков оплаты или информация о финансовых проблемах должника. Резерв создается (экспертный способ) по каждому сомнительному долгу, в сумме, которая, по мнению организации не будет погашена. При признании долга, под который создавался резерв, безнадежным он списывается за счет резерва. Если суммы резерва недостаточно, часть долга, не покрытая резервом, списывается в прочие расходы. При погашении долга, под который создавался резерв, сумма резерва восстанавливается, то есть включается в прочие доходы.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная на последний день отчетного года на покрытие убытков по безнадежным долгам, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода.

Авансы выданные (полученные) отражены в отчетности за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС.

#### 8.5. Займы и кредиты и затраты по их обслуживанию

Формирование в бухгалтерском учете информации о полученных кредитах и займах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008 и ПБУ 4/99.



Полученный заем (или) кредит учитывается организацией-заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность организации-заемщика займодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

Краткосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора не превышает 12 месяцев.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится, п. 6 ПБУ 15/01.

Дополнительные затраты по полученным займам и кредитам независимо от целей, на которые они получены признаются прочими расходами и учитываются одновременно в составе прочих расходов ежемесячно, кроме процентов по целевым кредитам (займам), используемым на приобретение (строительство) инвестиционного актива. Они ежемесячно включаются в стоимость актива.

**8.6. Оценочные обязательства**  
Общество формирует оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Для расчета величины оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число каждого квартала и на последнее число года;
- величина оценочных обязательств рассчитывается как произведение количества дней отпуска, "заработанных" работником за отчетный период (за 1 месяц 2,33 дня) на средний дневной заработок сотрудника за последние двенадцать месяцев с учетом начисленных взносов на обязательное страхование. Основание: пункт 5 ПБУ 8/2010, пункт 7 ПБУ 1/2008.

#### **8.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г.)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

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



#### **8.8. Налоги**

Общество в 2023 г использует общую систему налогообложения.

#### **8.9. Денежные средства**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам денежные документы, депозиты в банках «до востребования» и сроком размещения не более 90 дней, векселя банков, со сроком погашения не более 90 дней.

#### **9. Наиболее существенные изменения учетной политики на года, следующий за отчетным**

В учетную политику Общества на 2023 г по сравнению с учетной политикой на 2022 г. не вносились изменения, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **10. Аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ (редакция от 1 декабря 2014г.) бухгалтерская (финансовая) отчетность АО Специализированный застройщик «Ваш дом» подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023 г является ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия».

Место нахождения: 214012, г. Смоленск, ул. Кашена, д.1, офис 302.

ООО Аудиторская фирма «Аудитстройиндустрия» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество» (НП ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 11606063523.

#### **11. Условные и договорные обязательства и условные активы**

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

В настоящее время АО Специализированный застройщик «Ваш дом» не является участником арбитражных процессов.

#### **12. События после отчетной даты**

Прекращаемая деятельность и события после отчетной даты по итогам 2023 г. отсутствовали.

Решения о выплате дивидендов не принято.

### 13. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) при выделении сегментов должна учитываться информация, используемая полномочными лицами организации, сведения, размещаемые в средствах массовой информации, иная доступная информация, в частности, управленческие документы по планированию, отчеты высшего органа управления организации, сведения, опубликованные на Интернет-сайте организации, и тому подобное.

Информация, учитываемая руководством Общества при принятии операционных решений, предоставляется в целом по Обществу, без выделения сегментов, поскольку Общество осуществляет однородный вид деятельности. Оценка результатов деятельности проводится на основе выручки, прибыли или убытка от продаж и чистой прибыли или убытка Общества.

Информация по географическим регионам продаж услуг Общества весьма однородна и определяется собственником как Смоленская область.

### 14. Капитал и дивиденды

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г., на 31 декабря 2022 г. и на 31.12.2021 г. не менялся и составляет 150246,6 тыс.руб.  
Уставный капитал состоит из 284 020 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 529 рублей.  
Сведения об акционерах Общества

Наименование акционера/участника	Количество акций	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Степанов Максим Александрович	284 020	100	100	100

### Дивиденды и резервный капитал

Дивиденды по результатам 2023 г не начислялись.

### 15. Резервы под оценочные обязательства

Величина и движение других оценочных резервов

Вид актива, по которому создается резерв	Статус на 31.12.2023	Остаток резерва на начало отчетного периода	Величина резерва, созданного в отчетном году	Сумма резерва, использованного в отчетном году	Остаток резерва на отчетную дату
Резерв по сомнительным долгам	Создавался	2779,2	21305,6	19537,3	4547,5
Резерв под обесценение финансовых вложений	Не создавался				
Резерв под обесценение запасов	Создавался	1190,4		60,2	1130,2



Резерв на оплату неиспользованных дней отпусков	Создавался	2280,2	10637,2	10625,9	2291,5
Резерв на покрытие непредвиденных расходов	Не создавался				

**16. Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами**

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами в отчетном периоде – Отсутствует.

**17. Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**18. Информация о связанных сторонах и операций с ними**

**Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними**

Связанными сторонами Общества являются: основные акционеры/участники/собственники, основной управленческий персонал, дочерние и зависимые общества.

**Связанные стороны – Основные акционеры**

Наименование	Место нахождения	Сумма и доля участия (непорядочно или через свои дочерние общества)			
		на 31.12.2023		на 31.12.2022	
		%	тыс.руб.	%	тыс.руб.

**Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации**

Наименование показателя	По состоянию на:	
	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.
Краткосрочные выплаты (вознаграждения) основному управленческому	32 667 тыс. руб.	29 704 тыс. руб.



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

персоналу - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты: включая оплату труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала			
Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, по договорам ДМС (договорам НПО), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (НПФ), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
- иные долгосрочные вознаграждения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

**Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними**

№ п/п	Наименование организации	Уставный капитал, тыс. руб.	Доля и сумма участия*		Место регистрации	Вид деятельности	Характер отношений/ Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Сумма операций, тыс.руб.
			%	тыс.руб.				
<b>Дочерние общества</b>								
1	Отсутствуют							
<b>Зависимые общества</b>								
<b>Взаимоконтролируемые организации</b>								
	Отсутствуют							

\* Доля участия указана, исходя из номинальной стоимости акций (долей)

Величина уставного капитала дочерних и зависимых обществ в вышеуказанной таблице приведена в соответствии с данными, содержащимися в государственных реестрах информации на 2023г.

**Характер взаимоотношений между аффилированными лицами (сделки, объем)**

Наименование аффилированного лица	Виды взаимоотношений	Метод определения цены	Оборот за 2023 г		Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2023г.
			Дебет	Кредит		
				30,0		
	Договор купли-продажи №М05/2022 от 24.05.2022		416,2	3 136,4	дебиторская	15,1
	Договор поставки №199-Д от 15.06.2022		142 886,8	95 398,7	дебиторская	26 309,8
	Договор поставки №373-Д от 25.09.2019		55,9	55,9		
	Договор поставки №70-Д от 01.03.2022		25 537,8	81 286,6	кредиторская	7,0
	Договор ответственного хранения от 28.03.2022		28,0	24,0	отсутствует	
	Договоры аренды		601,6	601,6	кредиторская	50,1

**Совместная деятельность**

Совместная деятельность в отчетном периоде – Отсутствует.

**Контролируемые сделки**

Контролируемые сделки в отчетном периоде – Отсутствуют.

**19. Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном периоде за 2023 г – Отсутствует.

**20. События после отчетной даты**

АО Специализированный застройщик «Ваш Дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Перечень событий после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты следующие существенные события, незнание о которых может повлиять на экономические решения пользователей отчетности	Описание, пояснение и комментарий
Смена адреса местонахождения	Отсутствуют
Смена исполнительного органа	Отсутствуют
Приняты новые обязательства	Отсутствуют
Привлечены новые заемные средства	Отсутствуют
Заключены договоры поручительства	Отсутствуют
Имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	Отсутствуют
Имела место или планируется продажа активов	Отсутствуют
Имел место или планируется выпуск новых акций (увеличение уставного капитала) или долговых инструментов	Отсутствуют
Имела место или планируется реорганизация, слияние или ликвидация	Отсутствуют
Произошли изменения, связанные с существующими рисками (например, существенное снижение стоимости основных средств)	Отсутствуют
Произошли события, связанные с условными обязательствами	Отсутствуют
Случай конфискации государством активов	Отсутствуют
Случай гибели активов (например, в результате пожара или наводнения)	Отсутствуют
События, влияющие на расчет оценочных значений или сумм резервов, отраженных отчетности, например: изменение схемы оплаты товара на коммерческий кредит или рассрочку по сравнению с расчетами по мере поставки товара; необоснованное использование краткосрочных займов на финансирование долгосрочных активов; судебные иски против организации, которые могут разрешиться не в пользу организации	Отсутствуют
События, влияющие на возмещаемость активов	Отсутствуют

Расшифровка Судебные разбирательства после отчетной даты



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
 ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Расшифровка Претензионные споры после отчетной даты

№ п/п	Наименование стороны, направившей претензию	Наименование стороны, адрес которой направлена претензия	Стадия спора	Суть спора и оценка финансовых последствий, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что спор будет разрешен не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
	Отсутствуют				

Вышеуказанные и иные события после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности – Отсутствуют.

**21. Политика в отношении управления рисками**

**Непрерывность деятельности**

В настоящее время невозможно достоверно оценить потенциальное влияние дальнейшего развития политической и экономической ситуации на будущее финансовое положение Общества, в связи с чем Руководство Общества принимает все необходимые меры для минимизации негативных последствий от реализации макроэкономических рисков, поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Общества в сложившихся обстоятельствах.

**Финансовые риски**

Основные финансовые риски вызваны рядом макроэкономических и политических факторов (высокая волатильность цен на нефть, курсов мировых валют к доллару, инфляционные процессы, рост тарифов и цен поставщиков, экономические санкции), а также активным влиянием данных рисков на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Управление данным риском осуществляется путем оценки чувствительности показателей планов, бюджетов и инвестиционных программ к изменению макроэкономических показателей и принятия управленческих решений в части оптимизации портфеля активов Общества.

**Риск ликвидности**

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений и расходов, использования системы РЦК, а также за счет поддержания равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств.

АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

На ежемесячной основе Общество подготавливает финансовый план, одной из целей которого является обеспечение наличия достаточных денежных средств для своевременной оплаты необходимых расходов, погашения существующих обязательств, а также осуществления необходимых капитальных вложений.

На основании финансового плана ежемесячно корректируются лимиты кредитования.

Общество стандартизировало требования к условиям расчетов с контрагентами.

Для обеспечения своевременного погашения обязательств руководством Общества ведется работа с несколькими ведущими банками до согласования ключевых условий (процентных ставок) планируемых к заключению кредитных договоров.

### Валютный риск

Общество не подвержено валютному риску, так как все активы и обязательства выражены в рублевом эквиваленте.

### Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что финансовые активы Общества не будут погашены своевременно и в полном объеме.

Подверженность Общества кредитному риску представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, указанных ниже:

Виды активов	По состоянию на	
	31.12.2023	31.12.2022
Выданные займы и депозиты за исключением денежных эквивалентов	14 171	80 031
Дебиторская задолженность	1 376 448	590 300
Денежные средства и их эквиваленты	1 788	5 255
		1 190 749
		14 055

В отношении дебиторской задолженности руководство Общества управляет кредитным риском следующим образом:

- до заключения договоров с контрагентами проверяет их финансовое состояние и платежеспособность;
- не допускается концентрация дебиторской задолженности (нет дебиторов, остатки дебиторской задолженности которых превышают 20% от общей суммы дебиторской задолженности);
- просроченные и не обеспеченные гарантиями дебиторская задолженность регулярно анализируются на предмет вероятности погашения долга полностью или частично и необходимости создания резерва сомнительных долгов;
- усиливаются контрольные меры по управлению дебиторской задолженностью и уменьшению сроков ее оборачиваемости.

### Риск изменения процентных ставок



АО Специализированный застройщик «Ваш дом»  
ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 год

Для финансирования инвестиционной программы, своевременного исполнения своих обязательств и пополнения оборотных средств Общества используется практика привлечения краткосрочных и долгосрочных займов с российском финансовом рынке. Финансовый результат и денежный поток от инвестиционной и основной деятельности зависят от изменения рыночных процентных ставок. Существенное увеличение процентных ставок по кредитам и займам может привести к удорожанию обслуживания долга Общества. В части оптимизации структуры долгового портфеля Обществом стремятся использовать кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, вследствие чего негативное влияние указанного риска снижается.

**Отраслевые риски**

Основными отраслевыми рисками АО Специализированный застройщик «Ваш дом» являются:

– снижение объема рынка субъекта Российской Федерации;

Одним из наиболее существенных рисков является риск усиления конкуренции, риск требует постоянного мониторинга и управления.

Общество повышает доступность и качество оказываемых клиентам услуг.

Обществом проводится целенаправленная работа по увеличению спроса на свои услуги путем освоения новых видов услуг и проведения научных изысканий.

Иные риски отсутствуют.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Степанов М.А. /

Главный бухгалтер

\_\_\_\_\_/Сиволова Е.В. /

07 марта 2024 год



- КО -