

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Родина"	ИНН	34669720		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	4823061052		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	350063, Краснодарский край, г Краснодар, ул Комсомольская, д. 15, офис 48				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "НАА"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2310081170		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1032305691824		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	6 031	5 024	-
	в том числе:				
	ГПА арендные обязательства	11501	6 031	5 024	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5.5	Финансовые вложения	1170	2 353 092	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 382	1 313	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 363 505	6 337	-
5.3	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	636 314	51 579	30 519
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	540 582	51 579	30 519
	материалы	12102	95 732	-	-
5.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	52 607	2 661	135
	в том числе:				
	НДС по незавершенному строительству	12201	48 860	2 661	135
5.7	Дебиторская задолженность	1230	536 982	5 112	4 320
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	394 292	1 795	1 690
	расчеты с прочими дебиторами	12302	142 079	3 317	2 630
	расчеты с покупателями и заказчиками	12303	611	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	466	23	34
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 226 569	59 375	35 008
	БАЛАНС	1600	3 590 074	65 712	35 008

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(333 881)	(335 436)	(336 121)
			(333 871)	(335 426)	(336 111)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.9	Заемные средства	1410	3 471 660	1 743	27 055
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 510	1 264	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.10	Прочие обязательства	1450	345 041	5 026	-
	в том числе:				
	расчеты по аренде (обязательства)	14501	6 353	5 026	-
	расчеты с прочими кредиторами	14502	338 688	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 823 211	8 033	27 055
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.10	Кредиторская задолженность	1520	59 757	393 105	344 064
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	98 078	687	5 373
	расчеты по налогам и сборам	15202	1 541	7	17
	расчеты по оплате труда	15203	138	4	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.11	Оценочные обязательства	1540	977	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	100 734	393 105	344 064
	БАЛАНС	1700	3 590 074	85 712	35 008

Руководитель ООО «ОПЕРАТОР С ОБЪЕДИНЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РОДИНА»
 Опилова Лидия Ониковна
 (цифровая подпись)

27 февраля 2024 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Родина"		34669720		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4823061052		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
6.1.	Выручка	2110	-	-
6.1.	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.2.	Управленческие расходы	2220	(153)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(153)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.3.	Проценты к получению	2320	138 097	-
6.4.	Проценты к уплате	2330	(132 205)	-
6.5.	Прочие доходы	2340	685	6
6.6.	Прочие расходы	2350	(1 531)	(24)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 893	(18)
6.7.	Налог на прибыль	2410	(3 336)	49
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 159)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 177)	49
	Прочее	2460	(2)	654
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 555	685

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	1 555	686
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Осыпова Лидия Ониковна

(рашифровка подписи)

27 февраля



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
34669720		
4823061052		
71.12.2		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Родина"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью

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	10				(336 121)	(336 111)
Увеличение капитала - всего:	3210					685	685
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	685	685
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214						
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X	X	X
3216							
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X		
3222		X	X		X		
переоценка имущества	3223	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224						
уменьшение номинальной стоимости	3225				X		
уменьшение количества акций	3226						
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X		
дивиденды							

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. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	(335 436)	(335 426)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 555	1 555
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 555	1 555
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(333 881)	(333 871)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.	
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего			
до корректировок	3400	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-
после корректировок	3500	-	-
в том числе:			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
до корректировок	3401	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3411	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-
после корректировок	3501	-	-
по другим статьям капитала			
до корректировок	3402	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-
после корректировок	3502	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(333 871)	(335 426)	(336 111)



 Руководитель Лидия Ониксова

 (подпись)

27 февраля 2024

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Родина"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		2023 г.	0710005	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	34689720		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	4823061052		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
			по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
			по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	50	-
Платежи - всего	4120	(979 762)	(25 965)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(885 846)	(24 516)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 319)	(100)
процентов по долговым обязательствам	4123	(67 182)	(60)
налога на прибыль организаций	4124	(209)	(18)
прочие платежи	4129	(9 206)	(1 271)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(979 712)	(25 965)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 581 604)	-
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	(1 581 604)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 581 604)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 332 458	25 981
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 332 458	25 981
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	(770 699)	(27)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(769 000)	(27)
прочие платежи	4329	(1 699)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 561 759	25 954
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	443	(11)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23	34
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	466	23
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Оникова Лидия Ониковна

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.



**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Родина»
за 2023 г.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Родина» (далее - «Организация», «Общество») за 2023 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и исходя из установленных в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета, действующих в Российской Федерации.

Отчетный период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей в годовой бухгалтерской отчетности – тысячи рублей (тыс. рублей), если не указано иное.

1. Основные сведения об Организации.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Родина»	
Сокращенное наименование	ООО «СЗ Родина»	
ИНН/КПП	4823061052/230901001	
Дата регистрации	14.11.2014 ОГРН 1144827012824	
Местонахождение (юридический адрес)	350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48	
Почтовый адрес	350063, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 48	
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	
Органы управления:	- высший орган управления: общее собрание участников; - единоличный исполнительный орган: директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Осипова Лидия Ониковна Приказ №1 от 17.02.2021г.	
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	с 17.02.2021 г. директор Общества – Осипова Л.О.	с 01.04.2023 Общество с ограниченной ответственностью «Неотехзаказ» по Договору БУ-РО оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению от 01.04.2023 г.
Уставный капитал	Уставный капитал 10 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью. Изменения размера уставного капитала в 2023 году не производилось.	
Доли уставного капитала, принадлежащие Обществу	Нет	
Участники Общества	ООО «Смарт Девелопмент» ИНН 2309177046 - 100,0% доля заложена по Договору залога доли в уставном капитале №23/113-Н/23-2023-9-82 от 15.08.2023 в обеспечение обязательств по кредитной линии в Банке ВТБ (ПАО) по КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г.	
Бенефициарные владельцы	Юшинов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	2022	2023
	1	1
Дочерние и зависимые общества	Нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	С 23.08.2023 Обособленное подразделение г. Сочи 354066, Россия, Краснодарский край, город-курорт Сочи г.о., Сочи г., Хостинский р-н, Искры ул., д. 66/10	
Аудитор	ООО «НАА» ИНН 2310081170 ОГРН 1032305691824	

	Место нахождения: г. Краснодар Юридический адрес: Россия, 350049, г. Краснодар, ул. им. Котовского, 42 оф. 325
СРО	нет

2. Основы подготовки годового отчета.

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

– Проведена инвентаризация в соответствии с положениями учетной политики, проверены элементы ИПА, финвложения и запасы на обесценение.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

– по состоянию на 31.12.2023 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– по состоянию на 31.12.2023 г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Организации с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации за 2023 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2023 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2023 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2023 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

3. Основные положения учетной политики.

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется Организацией в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

– допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;

– допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

– допущение последовательности применения учетной политики: выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

– допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Основы Учетной политики Организаций по бухгалтерскому учету на 2023 год:

- Организация не применяет досрочно принятые, но не вступившие для обязательного применения ФСБУ.

- Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовой версии программы 1С: БП 8.3 (модуль застройщика).

- Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенной признается ошибка, составляющая 5 процентов от общей суммы соответствующего раздела бухгалтерской отчетности.

- Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49 и пп.26-28 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утв. приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н. Инвентаризация обязательна перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета. Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются руководителем Организации;

- Директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета осуществляет специализированная организация.

- Длющиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

- Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии с требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

- При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

- Несущественный актив, т.е. актив, определяемый в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020, характеризующийся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющий стоимость ниже лимита 100 000 руб. за единицу актива. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

- Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, учет таких активов производится на забалансовых счетах с применением соответствующих первичных документов по учету таких активов.

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

- Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считаются затраты, составляющие более 20% от первоначальной стоимости объекта.

– Не капитализируются, а признаются расходами текущего периода затраты: на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт; неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их; перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, является ли такое перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений.

– Основные средства классифицируются по следующим видам и группам, к которым применяются следующие способы оценки и амортизации.

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
3.	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный
4.	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный
5.	Компьютерная и прочая офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный
6.	Мебель и инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный
7.	Сооружения	По первоначальной стоимости	линейный

– Момент начала амортизации ОС - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания по всем группам ОС.

– Периодичность начисления амортизации ОС на конец каждого отчетного периода (месяц)

– По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также уровень и иные критерии существенности, соответствующие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Проверка существенных изменений элементов амортизации осуществляется комиссией специалистов, утвержденной отдельным распоряжением.

При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств.

– Учет Долгосрочных активов к продаже (ДАП) ведется в соответствии с ПБУ 16/02. ДАП - объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения об их продаже, и в отношении которых имеется подтверждение того, что возобновление использования их не предполагается, учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов на счете 41 «Товары». В момент принятия к бухгалтерскому учету долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости основного средства. Под балансовой стоимостью понимается нетто-оценка объекта, то есть стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин.

- Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

- Доходы от операционной аренды признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

- Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

- отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

- Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2019, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

- Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости, которая включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;

- арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;

- затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

- При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

- сумму НДС.

- переменную часть арендной платы (включающую коммунальные платежи)

- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

- Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

- При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

- Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:
 - сумма в рублях, округление до рублей и копеек
 - срок день до целой величины
 - ставка процент (доля) до трех десятых после запятой
- Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.
- Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.
- Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.
- Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.
- Первоначальная стоимость нематериальных активов, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется в порядке, предусмотренном в п.14 ПБУ 14/2007 на основе стоимости переданных или подлежащих передаче активов. При невозможности ее определения первоначальная стоимость НМА исчисляется исходя из цены, по которой организация в сравнимых обстоятельствах приобретает аналогичные активы.
- По каждому нематериальному активу срок полезного использования устанавливается с учетом вида НМА, лицензионных, нормативно – правовых и других ограничений использования объекта и зависит от срока действия прав Организации и периода контроля над активом, а также ожидаемого срока использования актива, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды.
- Амортизация нематериальных активов с установленным сроком полезного использования производится линейным методом.
- Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.
- Возможность установления срока полезного использования по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, оценивается при проведении ежегодной инвентаризации в целях составления бухгалтерской отчетности. В случае установления сроков полезного использования для нематериальных активов, входящих в группу нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, способ начисления амортизации по ним определяется в порядке, установленном учетной политикой Организации, если иной способ не будет выбран инвентаризационной комиссией.
- Переоценка нематериальных активов не производится.
- В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) Организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации о запасах в бухгалтерском учете, а также надлежащий контроль их наличия и движения.
- Активы, используемые для управленческих нужд организации учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи и офисную бумагу.
- В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

- В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительные-монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты: услуги технического заказчика, услуги по содержанию строительной площадки, в том числе коммунальные расходы, охрана и услуги на содержание службы заказчика-застройщика, распределяются пропорционально общей площади объектов.

- Поскольку Организацией осуществляются иные виды деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика, Организация осуществляет распределение общехозяйственных расходов, которые невозможно отнести к строительству определенного объекта. Распределение производится ежеквартально, пропорционально соотношению дебетовым оборотам счета по каждому виду деятельности. Общехозяйственные расходы, подлежащие распределению: услуги бухгалтерского сопровождения, услуги юридического сопровождения, заработная плата директора и взносы из заработной платы директора.

- При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы запасов оцениваются по методу ФИФО.

- Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): при приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

- Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости)

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

- Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

- Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой покупки (погашения)

финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

- К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- Единицей финансового вложения, в зависимости от вида, является: договор, вид/серия/выпуск ценной бумаги.

- Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

- Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

- Финансовые вложения, по которым возможно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

- По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью отражается в составе прочих доходов или расходов равномерно в течение срока обращения ЦБ, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

- При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

- Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011);
- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

- Суммы денежных средств, зачисленные на счет Организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

- Поступления целевых денежных средств участников долевого строительства классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

- Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

- Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

- Расходы по целевым кредитам и займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

- Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива одновременно.

- Расходы по кредитам и займам, полученным на иные цели и по не целевым кредитам включаются в Прочие расходы в периоде их получения. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в Прочие расходы в периоде их получения.

- Если из условий договора или расшифровки банка невозможно определить, к каким траншам относятся проценты за непоплаченные проценты при наличии как целевого, так и нецелевого кредита, данные суммы распределяются пропорционально полученным на последнее число месяца суммам целевого (нецелевого) кредита.

- Если из условий договора или расшифровки банка невозможно определить, к каким траншам относятся комиссии банка за неиспользованный лимит, при наличии как целевого, так и нецелевого кредита, данные суммы распределяются пропорционально неиспользованному лимиту (согласно целей) на последнее число месяца.

- Организация не выпускает векселя и облигации.

- Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

- Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

- определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);

- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется нормативный метод, процент ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается по итогам предыдущего года по следующему алгоритму:

а) Определяется месячный фонд оплаты труда, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

б) Определяется количество дней отпуска, на которые сотрудники получают право в течении нового года и умножается на их средний заработок, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ. Итоговая сумма разделится на 12.

в) процент отчислений рассчитывается как $B/A * 100$

- Учет по налогу на прибыль (в том числе отложенных активов и обязательств) ведется балансовым методом.

- Организацией установлен порядок признания выручки – по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с участниками строительства.

Выручка определяется как стоимость реализации объектов долевого строительства по договорам долевого участия и определяется по завершению строительства, сдаче объекта в эксплуатацию и подписания актов приема -передачи каждому дольщику.

-Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов в доле пропорционально площади переданных объектов.

- Оплата участников ДС, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008.01«Обеспечения обязательств и платежей полученные». После раскрытия счетов эскроу расчеты с дольщиками отражаются на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

В учетную политику Организации на 2024 год внесены существенные изменения в части правил учета НМА, капитальных вложений в НМА в связи с началом применения с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В соответствии с п. 53. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Организацией принято решение не пересчитывать ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2024 г. и выбран способ перехода без пересчета сравнительных показателей за предшествующий период, но с единовременной корректировкой стоимостных элементов балансовой стоимости НМА (первоначальной стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения).

В связи с принятыми Организацией способами перехода на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»:

- показатели бухгалтерской отчетности Организации за 2023 год сформированы без учета влияния требований нового ФСБУ;

- корректировка учетных данных в связи с переходом на новые ФСБУ не приведет к существенным изменениям в показателях баланса за 2024 в связи с отсутствием объектов учета НМА

4. Информация о связанных сторонах ООО «СЗ Родина»

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	ООО «Нова Девелопмент»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО «Нова Девелопмент» и имеет долю 1% в Уставном капитале ООО «Нова Девелопмент»
2	ООО «Смарт Девелопмент»	ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100% долю в уставном капитале ООО «СЗ Родина». Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. являлась Директором ООО «Смарт Девелопмент» до 03.02.2023 г.
3	Осипова Лидия Ониковна	Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ Родина»
4	Юнанов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707	Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является бенефициарным владельцем ООО «СЗ Родина»
5	ИП Юнанов Борис Геннадьевич	Одно лицо с бенефициарным владельцем ООО «СЗ Родина»
6	ООО СЗ «Белые Росы»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Белые Росы». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы».
7	ООО «Элиас Групп»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «Элиас Групп»
8	ООО «Фрегат – 2014»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Фрегат-2014».
9	ООО «СЗ «Югстрой Регион»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Югстрой Регион». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Югстрой Регион»
10	ООО СЗ «Стройинструмент»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Стройинструмент». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ «Стройинструмент»
11	ООО СЗ «Монолит-Экспо»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Монолит-Экспо». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо»
12	ООО «СЗ Интегралгрупп»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Интегралгрупп». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в ООО «СЗ Интегралгрупп».
13	ООО «Андромеда»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО «Андромеда». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «Андромеда»
14	ООО СЗ «Югстройтриумф»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Югстройтриумф». Бенефициар ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 49% уставного капитала ООО СЗ «Югстройтриумф». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет долю 51 % в уставном капитале ООО СЗ «Югстройтриумф»
15	ООО «СЗ Талити»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. с 13.11.2023 является владельцем 24,5% уставного капитала ООО "СЗ Талити"
16	ООО «Неонвест»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Неонвест»
17	ООО «Технострой»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Технострой»
18	ООО «СЗ Зеленая Горка»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО СЗ «Зеленая горка»
19	ООО «Ай-Ти Эксперт»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО «Ай-Ти Эксперт»

20	ООО «СЗ Атласстрой»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО «СЗ Атласстрой». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Атласстрой».
21	ООО «СЗ Ситиград»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО «СЗ Ситиград». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Ситиград».
22	ООО «Юг»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором, единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Юг»
23	ООО «Неотехзаказ»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. являлась директором ООО «Неотехзаказ» до 23.06.2023. Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «Неотехзаказ»
24	ООО «ЮМБ»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 49% уставного капитала ООО «ЮМБ»
25	ООО «Магазин Внимания»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является учредителем 49% уставного капитала ООО «Магазин Внимания»
26	ООО «Неометрия»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является единственным участником и бенефициарным владельцем ООО «Неометрия»
27	ООО «Старый Город»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 является владельцем 50% уставного капитала ООО «Старый Город»
28	ООО СЗ «Рафстрой»	Бенефициарный владелец ООО «СЗ Родина» Юнанов Борис Геннадьевич, ИНН 230903040707 имеет 50% долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой»»
29	ООО "СЗ Альянсмострой"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО "СЗ Альянсмострой" с 13.04.2023 и владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Альянсмострой" с 23.05.2023.
30	ООО "ДЗЕ"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО "ДЗЕ" и владельцем 50% уставного капитала ООО "ДЗЕ" с 15.02.2023
31	ООО "Белая Радуга-Юг"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. до 18.05.2023 являлась директором ООО "Белая Радуга-Юг"
32	ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. с 19.04.2023 является владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1". Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» с 19.04.2023 имеет 99% долю в уставном капитале ООО "СЗ Пушкинская, Дом № 1".
33	ООО "СЗ Висфор"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. до 06.06.2023 являлась владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Висфор". Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» до 06.06.2023 являлся владельцем 99% уставного капитала ООО "СЗ Висфор".
34	ООО «СЗ Зеленый квартал»	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый квартал»
35	ООО «Фирма Монолит»	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 80. % долю в уставном капитале ООО «Фирма Монолит»
36	ООО "СЗ Неопроект"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ Неопроект"
37	ООО "СЗ "Юфонвест"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ "Юфонвест"

38	ООО "СЗ Юфостройкомплекс"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» до 29.03.2023 являлся владельцем 100 % доли в Уставном капитале ООО "СЗ Юфостройкомплекс"
39	ООО "СЗ Юфомегалит"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО "СЗ Юфомегалит"
40	ООО «СЗ Юэс»	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в уставном капитале ООО «СЗ Юэс»
41	ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»
42	ООО "СЗ Домстрой ЮФО"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Домстрой ЮФО"
43	ООО "СЗ Строитель Регионов"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Строитель Регионов"
44	ООО "Гарантия Ризлт"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "Гарантия Ризлт"
45	ООО "СЗ Стройсервискор"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Стройсервискор"
46	ООО "СЗ Строим Хорошо"	Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО "СЗ Строим Хорошо"
47	ООО "СЗ Комфортное Будущее"	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. с 17.04.2023 является владельцем 1% уставного капитала ООО "СЗ Комфортное Будущее". Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» с 17.04.2023 имеет 99% долю в уставном капитале ООО "СЗ Комфортное Будущее".
48	ООО «СЗ Азбука Жилья»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ Азбука Жилья». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья»
49	ООО СЗ «Дарстрой – Запад»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является генеральным директором ООО СЗ «Дарстрой-Запад». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой-Запад».
50	ООО «СЗ «Строитель Юга»	Директор ООО «СЗ Родина» Осипова Л.О. является директором ООО «СЗ «Строитель Юга». Участник ООО «СЗ Родина» ООО «Смарт Девелопмент» имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «СЗ «Строитель Юга»
51	ИП Осипова Софя Мартуновна	Лицо, принадлежащее к группе лиц, к которой принадлежит ООО «СЗ Родина»

В 2023 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами
По взаимоотношениям с ООО «Смарт Девелопмент»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.2023	Задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам
Предоставленные займы:					
Договор займа 1/Р-СД от 23.08.2023	23.08.2026	Безналичная форма расчетов	1 581 604	-	-
Проценты по договору займа 1/Р-СД от 23.08.2023	23.08.2026	Безналичная форма расчетов	63 484	-	-
Полученные займы:					
Договор займа 16/СД от 16.01.2023	01.01.2030	Безналичная форма расчетов	145 312	-	-
Проценты по договору займа 16/СД от 16.01.2023	01.01.2030	Безналичная форма расчетов	6 649	-	-
Договор займа 0104 от 01.04.2023	01.01.2030	Безналичная форма	57 718	-	-

Проценты по договору займа 0104 от 01.04.2023	01.01.2030	расчетов Безналичная форма расчетов	3 629	-	-
Соглашение о передаче договора от 28.12.2022	26.03.2024	Безналичная форма расчетов		53 718	-

ООО «Смарт Девелопмент» является поручителем Организации перед ПАО Банк ВТБ по Договору поручительства ДП1-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. к кредитному соглашению КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. на сумму 15 096 000 тыс. руб. сроком действия до 01.07.2032г, так же доля ООО «Смарт Девелопмент» в уставном капитале ООО СЗ «Родина» в сумме 10 тыс. руб. заложена по договору залога №23/113-Н/23-2023-9-82 от 15.08.2023 под вышесказанный кредитный договор.

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.2023	Задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам
Предоставленные займы:					
Договор займа от 12.01.2023	12.01.2025	Безналичная форма расчетов	771 488	0	-
Проценты по договору займа от 12.01.2023	12.01.2025	Безналичная форма расчетов	74 613	0	-

По взаимоотношениям с ООО «Неотехзаказ»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Кредиторская задолженность на 31.12.2023	Принята работа, услуги, товары за 2023г.	Оплачена работа, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор №БУ-РО от 01.04.2023 оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению	ежемесячно	безналичная	180	180	-	-	-
Договор №28-1-НБО от 01.09.2021 оказания услуг технического заказчика	ежемесячно	безналичная	1 761	3 821	2 193	133	-
Договор №53-НБО от 17.03.2023 оказания услуг технического заказчика	ежемесячно	безналичная	6 567	6 567	-	-	-

ООО «Неотехзаказ» является поручителем Организации перед Банк ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) по Договору поручительства ДП3-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. к кредитному соглашению №КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. на сумму 15 096 000 тыс. руб. сроком действия до 01.07.2032г.

По взаимоотношениям Юнановым Б. Г.

Юнанов Борис Геннадьевич является поручителем Организации перед Банк ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) по Договору поручительства ДП4-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. к кредитному соглашению КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г. на сумму 15 096 000 тыс. руб. сроком действия до 01.07.2032г.

По взаимоотношениям с ООО «Неометрия»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчета	Кредиторская задолженность на 31.12.2023		Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
			дебит	кредит			
Договор агентский ИИР/2023 от 08.08.2023г	ежемесячно	безнал	3 385	3 955	570	-	-
Лицензионный договор о предоставлении права использования товарного знака (знака обслуживания) №547171 от 01.09.2023г.	ежемесячно	безналичная	800	1 600	800	-	-

По взаимоотношениям с ООО «СЗ «Рафетрой»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчета	Кредиторская задолженность на 31.12.2023		Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
			дебит	кредит			
Договор поставки №2310/2 от 23.10.2023	31.12.2024	безнал	1 508	1 508	-	-	-

По взаимоотношениям с ООО «СЗ «Югстрой Регион»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчета	Кредиторская задолженность на 31.12.2023		Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
			дебит	кредит			
Договор поставки №2911 от 29.11.2023	31.12.2024	безнал	47	47	-	-	-

По взаимоотношениям с ИП Осиповой С.М.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчета	задолженность на 31.12.2023		Приняты работы, услуги, товары за 2023г.	Оплачены работы, услуги, товары за 2023г.	задолженность на 31.12.2022		Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
			дебит	кредит			дебит	кредит	
ДУПГ к ДДУ №К/Корп.1-6/2016 от 24.11.2016 от 02.04.2021	50% до 31.12.2026 50% до 31.12.2027	безналичная	-	11601	-	-	-	11601	-
ДУПГ к ДДУ №К/Корп.1-6/2016-1 от 19.12.2016 от 02.04.2021			-	324478	-	-	-	324478	-
п. 4 ДУПГ к ДДУ №К/Корп.1-6/2016 от 24.11.2016 от 02.04.2021			2596	-	-	-	2596	-	-

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую

устойчивость. Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для изыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Наименование показателя	2023 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде	120	147

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2023 г. не начисляла и не выплачивала.

5. Пояснения к балансу.

5.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2023 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2022 г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2022г. не производилось.

5.2. Основные средства и капитальные вложения

Наличие и движение основных средств.

(без учета незавершенных капитальных вложений)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Выбыло объектов		начисленная амортизация	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2023г.	5 489	(465)	2 597	-	-	(1 590)	-	-	8 086	(2 055)
	5210	за 2022г.	-	-	5 489	-	-	(465)	-	-	5 489	(465)
ППА земельные участки	5201	за 2023г.	5 489	(465)	2 597	-	-	(1 590)	-	-	8 086	(2 055)
	5211	за 2022г.	-	-	5 489	-	-	(465)	-	-	5 489	(465)

Незавершенные капитальные вложения.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	снято	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	2 597	-	(2 597)	-
	5250	за 2022г.	-	5 489	-	(5 489)	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	2 333	-	(2 333)	-
ППА земельный участок ДОУ	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
-ППА земельный участок с кадастровым номером 23:49:0401008:1449:5251	5252	за 2023г.	-	264	-	(264)	-
		за 2022г.		5 489		(5 489)	

Организация не имеет собственных основных средств. По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены ППА по арендованным земельным участкам.

Незавершенные капитальные вложения на отчетную дату у Организации отсутствуют. Авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные Организацией в связи с осуществлением капитальных вложений у Организации также отсутствуют.

Организация не имела в отчетном периоде и не имеет на отчетную дату капитальных вложений в инвестиционную недвижимость и в НМА.

В отчетном периоде Организация не имеет признанных в составе прибыли (убытка) доходов в виде возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов КВ, предоставленных организации другими лицами.

Информация об объектах учета аренды.

Организация арендует:

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, Хостинский район, ул. Искры, з/у 66/10 по Договору №4900008438 от 05.12.2012г. у МО городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края, площадь участка 48 314 кв.м.

- земельный участок с кадастровым номером 23:49:0401008:2449 расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский по Договору №4900011581 от 17.03.2023г. у МО городской округ города-курорта Сочи Краснодарского края, площадь участка 18 504 кв.м.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	Январь –Декабрь 2023
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Аренда земельных участков для строительства
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	697 тыс. руб.
Основание и порядок расчета процентной ставки	см. раздел 2 «Основные положения учетной политики»
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок отсутствуют. Коммунальные платежи не учитываются при оценке задолженности по аренде
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Пеня по аренде земельного участка
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	нет
Срок полезного использования ППА	60 месяцев
Способ амортизации	линейный
Начало начисления амортизации	с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА
Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018*, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	неприменимо
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета	нет

аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	нет
Расчеты по аренде на конец отчетного периода	6 353 тыс. руб.

Информация об обременении вышеперечисленных арендованных объектов приведена в разделе 5.11. настоящих Пояснений.

Организацией не формировались ППА и обязательства по аренде в соответствии с п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по следующему договору:

Арендодатель	Договор аренды	Объект аренды Адрес	Платежи на 2024 год
ООО «Асконда»	№ 16-21 от 01.06.2022	нежилое помещение № 48 по адресу г. Краснодар ул. Комсомольская, 15,	400

Организация не имеет сданных в аренду/субаренду основных средств.

5.3. Запасы. Наличие и движение запасов.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себестоимое ты	величина резерва под снижение стоимости и	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себестоимое ты	величина резерва под снижение стоимости и
					себестоимое ты	резерв под снижение стоимости и	убытков от снижения стоимости и			
Запасы - всего в том числе:	2023г.	51 579	-	654 990	(70 255)	-	-	X	636 314	-
	2022г.	30 519	-	21 171	(111)	-	-	X	51 579	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023г.	-	-	165 987	(70 255)	-	-	177 910	95 732	-
	2022г.	-	-	111	(111)	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве, в т.ч.	2023г.	51 579	-	489 003	-	-	-	-	540 582	-
	2022г.	30 519	-	21 060	-	-	-	-	51 579	-
«Строительство Жилого комплекса ЖК Лестория на земельном участке	2023г.	32 750	-	76 801	-	-	-	-	109 551	-
	2022г.	26 690	-	6 060	-	-	-	-	32 750	-
Берегоукрепление р. Кудеста объекта Жилой комплекс	2023г.	3 009	-	2 153	-	-	-	-	5 162	-
	2022г.	3 009	-	-	-	-	-	-	3 009	-
17-этажный жилой дом на земельном участке	2023г.	15 575	-	11 552	-	-	-	-	27 127	-
	2022г.	820	-	14 755	-	-	-	-	15 575	-
ДЮУ на 550 мест в МКР Кудеста	2023г.	-	-	140 606	-	-	-	-	140 606	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
о ЖК Лестория (1 этап строительства) Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 1.1, Литер 2.1	2023г.	-	-	254 334	-	-	-	-	254 334	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
о ЖК Лестория (2 этап строительства) Литер 4, Литер5, Литер 6, Литер 4.1	2023г.	-	-	2 859	-	-	-	-	2 859	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по начисленному ППА	2023г.	245	-	698	-	-	-	-	943	-
	2022г.	-	-	245	-	-	-	-	245	-

По результатам тестирования Запасов на обесценение на 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г., признаков обесценения не выявлено, соответственно резервы на обесценение запасов в бухгалтерском учете не формировались и не восстанавливались.

Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Организации, в том числе запасов, находящихся в залоге на 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г. нет.

Изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) нет.

Существенных неоплаченных запасов Организация не имеет.

Авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составляют:

- на 31.12.2022 г. – 0 тыс. руб.

- на 31.12.2023 г. – 11716 тыс.руб.

5.4. Финансовые вложения Наличие и движение финансовых вложений

Наименование контрагента, номер и дата договора	период	Срок ФВ	на 31.12.2022		Обороты за период				на 31.12.2023		Задолженность по начисленным процентам
			Стоимость	Созданный резерв	Поступило финансовых вложений	Выбыло финансовых вложений	Формирование резерва	Восстановление резерва	Стоимость ФВ	Созданный резерв	
долгосрочные - всего	за 2023г	-	-	-	2 353 092	-	-	-	2 353 092	-	138 097
	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: ООО «НОВА Development» Договор займа № 1201 от 12.01.2023	за 2023г	12.01.2025	-	-	771 488	-	-	-	771 488	-	74 613
	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ООО Smart Development Договор займа 1/Р-СД от 23.08.2023	за 2023г	23.08.2026	-	-	1 581 604	-	-	-	1 581 604	-	63 484
	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Все финансовые вложения являются текущими, предоставленными связанным с Организацией сторонам. Обеспечение под указанные финансовые вложения Организацией не принималось. Проценты не являются просроченными, так как согласно условий договора, Заемщик праве оплатить проценты при окончательном расчете. Организация намерена удерживать предоставленные займы до погашения.

Организация не имеет выбывших (переданных, в том числе с обязательством обратного выкупа) в отчетном периоде активов (финансовых вложений) и, соответственно, не имеет намерения дальнейшего участия в выбывших (переданных, в том числе с обязательством обратного выкупа) активах (финансовых вложениях).

Результаты оценки потенциально существенных финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями Организации:

-Рыночные риски (валютный, процентный, ценовой), связаны с возможными неблагоприятными для Организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, таких как цены и ценовые индексы, процентные ставки, курсы иностранных валют:

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный), « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный), « 0 » – фактор не влияет.
Валютный (связан с изменением курса иностранных валют)	0	
Процентный	0	
Ценовой	0	

Вывод: влияние рыночного риска на финансовые вложения Организации отсутствуют.

-Кредитные риски, связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) должником обязательств по финансовым вложениям:

Факторы	Предоставленные займы	Приобретенные права требования	Влияние фактора риска: «+» – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние «-» – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние «0» – фактор риска отсутствует.
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	0	0	
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	0	0	
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	-	

Вывод: Просрочки по ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентами по ФВ положительный. Приведена оценка финансового состояния и платежеспособности каждого контрагента по имеющимся ФВ. Контрагентов с неудовлетворительным финансовым состоянием и платежеспособностью, имеющих существенную задолженность по ФВ перед Обществом, не выявлено. Кредитный риск имеет приемлемый уровень.

5.5. Налог на добавленную стоимость.

Входной НДС при осуществлении строительства жилых объектов застройщика аккумулируется в бухгалтерском учете на счете 19.76 «НДС по капитальному строительству» который по окончании строительства на основании разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче по актам объекта участникам долевого строительства будет отражен в составе затрат на строительство и передан в соответствующей доле участникам.

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по товарам, услугам	2 327	0	0
НДС по капитальному строительству	50 480	2 661	135
ИТОГО	52 807	2 661	135

5.6. Дебиторская задолженность. Наличие и движение дебиторской задолженности

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена текущая дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Долгосрочной, в том числе переклассифицированной из краткосрочной, дебиторской задолженности нет. Сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2023 нет.

Наименование показателя	На начало периода		На конец периода	
	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2023	5 112	536 982	-
	2022	4 320	5 112	-
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2023	1 795	394 292	-
	2022	1 690	1 795	-
Расчеты с прочими дебиторами	2023	3 317	142 079	-
	2022	2 630	3 317	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	2023	-	611	-
	2022	-	-	-

Крупнейшие дебиторы:

Наименование дебитора	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ИП Асламов Р.С. смр	20 128	-
ООО «Гидромекс» строительно-монтажные работы	10 806	-
ООО «Инженерные системы» строительно-монтажные работы	1 489	-
ООО «Интерпримстрой» строительно-монтажные работы	3 148	-
ИП Курбанмуратов К.Ж. строительно-монтажные работы	3 832	-
ООО СК «ЛИДЕРГРУПП» строительно-монтажные работы	248 396	-

ИП Логвинов А.В. проектные работы	55	280
ИП Малюков С.Ю. строительно-монтажные работы	3 973	-
ООО «Маргопуль» ГМЦ	11 716	-
ИП Медведев С.А. строительно-монтажные работы	2 010	-
МУП г. Сочи Сочинтеплицэнерго технал. подвешивание	1 894	-
ИП Павленко П.В. строительно-монтажные работы	1 095	-
ИП Павлова С.И. строительно-монтажные работы	58 327	-
ООО «Теплоинженстрой» строительно-монтажные работы	10 149	-
ИП Хатайчев С.Я. строительно-монтажные работы	3 634	-
ООО «ЭНТЕХ ГРУПП» строительно-монтажные работы	3 208	-
ООО «Смарт Девелопмент» проценты по займу	63 484	-
ООО «Иона Девелопмент» проценты по займу	74 613	-
ПАО РОССЕТИ КУБАНЬ	111	111
ООО ЮАК проектные работы	-	650

5.7. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса ООО «СЗ Родина»:

Наименование банка	№ счета	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК»	№ 40702810326020009315 расчетный	354	17	33
ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО РОСБАНК	№ 40702810551260000429 расчетный, закрыт 07.04.2023	-	4	1
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	40702810600230006128 расчетный	112	2	-
Итого		466	23	34

Аккредитивы в пользу третьих лиц отсутствуют.

Аккредитивов, открытых в пользу Организации нет.

Ограничений в использовании денежных средств Организация не имеет.

Организация имеет на отчетную дату одобренные и не полученные/частично полученные денежные средства (п. 5.8 настоящих Пояснений).

По состоянию на 31.12.2023г. Организация не имеет остатка задолженности по обязательствам третьих лиц, по которым ранее предоставляла обеспечение (поручительство).

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Денежные потоки от текущей деятельности			
Поступления всего	4110	50	-
В том числе:			
прочие поступления	4119	50	-
Платежи всего	4120	(979 762)	(25 965)
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(885 846)	(24 516)
в том числе:			
связанные стороны		(3 563)	(3)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 319)	(100)
процентов по долговым обязательствам	4123	(67 182)	(60)
налога на прибыль организаций	4124	(209)	(18)
прочие платежи	4129	(9 206)	(1 271)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Платежи - всего	4220	(1 581 604)	-
предоставление займов другим лицам	4223	(1 581 604)	-
в том числе:			
связанные стороны		(1 581 604)	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 332 458	25 981
получение кредитов и займов	4311	3 332 458	25 981
В том числе:			
связанные стороны		145 312	25 981

Платежи - всего	4320	(770 699)	(27)
возврат кредитов и займов	4323	(770 699)	(27)
в том числе:			
связанные стороны		-	(27)
Прочие (платежи по обязательствам по аренде)	4329	(1 699)	
			-

5.8. Кредиты и займы

Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по Кредитному соглашению № КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г., заключенному с ПАО Банк ВТБ. Согласно условиям вышеуказанного соглашения лимит выдачи по кредитной линии составляет 15096000 тыс. руб. Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную уплату процентов до момента погашения основного долга по кредиту, при этом на сумму неуплаченных процентов начисляются проценты по текущей ставке кредитования, а также начисляется комиссия за неиспользованный лимит.

Кроме того, в течение 2023 года у Организации имелись денежные средства по Дополнительному соглашению №4 от 11.01.2023 (о смене Заемщика) к Кредитному соглашению КС-ЦН-772324/2021/00070 от 24.05.2021г. с ПАО Банк ВТБ сроком погашения 22 ноября 2023г. Лимит выдачи по кредитной линии составлял 769 000 тыс. рублей. Кредит погашен в срок.

Обязательства по долгосрочным займам и кредитам:

Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2023	Сальдо на 31.12.2022	Изменение величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы на 31.12.2023
ПАО Банк ВТБ Кредитное соглашение № КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г	Цель 1- Финансирование строительства Объекта недвижимости	01.07.2029	10 227 000	836 542	-	836 542	9 390 458
			проценты	12 587	-	12 587	-
	Цель 2- рефинансирование собственной задолженности Заемщика в Банке по КС-ЦН-772324/2021/00070 от 24.05.2021г	01.07.2029	769 000	769 000	-	769 000	-
			проценты	7 989	-	7 989	-
Цель 3- выдача займов третьим лицам, погашение займов перед третьими лицами	01.07.2029	4 100 000	1 581 604	-	1 581 604	2 518 396	
		проценты	52 886	-	52 886	-	
ООО Смарт Девелопмент Договор 16/СД от 16.01.2023	На пополнение оборотных средств	01.01.2030	500 000	145 312	-	145 312	354 688
			проценты	6 649	-	6 649	-
ООО Смарт девелопмент Договор №0104 от 01.04.2023	На строительство объекта	01.01.2030	53 719	53 719	-	53 719	-
			проценты	3 629	-	3 629	-
Сафонов М.Е. беспроцентный по договору от 12.01.2015	На пополнение оборотных средств	01.01.2030	1 800	1 743	1 743	-	57
				-	-	-	-
Итого			15 651 519	3 471 660	1 743	3 469 917	12 263 599

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам

Контрагенты /Договоры	За 2023 г.		За 2022 г.		Изменение величины	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
Банк ВТБ ПАО						
Кредитное соглашение № КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023	73 474	12	-	-	73 474	12
Кредитное соглашение № КС-ЦН-772324/2021/00070 от 11.01.2023	67 170	67 170	-	-	67 170	67 170
ООО Смарт Девелопмент						
Договор № 16/СД от 16.01.2023	6 649	-	-	-	6 649	-

Договор № 0104 от 01.04.2023	3 629	-	-	-	3 629	-
ООО ФРЕГАТ - 2014						
Договор займа 1/ФР от 09.08.2021	-	-	-	59	-	(59)
Договор займа от 01.03.2021	-	-	-	1	-	(1)
ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ"						
Договор займа 9/НД от 09.04.2021	-	-	2 513	2 959	(2 513)	(2 959)
ИТОГО	150 922	67 182	2 513	3 019	148 409	64 163

Организация не имеет иных одобренных, но не полученных денежных средств (кредитов, займов, овердрафтов, кредитных линий и т.д.).

Все обязательства по займам и кредитам, в том числе по уплате процентов, являются текущими. Иных финансовых обязательств, в том числе связанных с выпуском векселей и/или облигаций Организация не имеет.

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (Цель 1), рефинансирования собственной задолженности Организации в банке по кредитному соглашению и на выдачу займов связанным с Организацией сторонам (Цель 3)

Проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу)

- в сумме 12599 тыс.руб. включены в стоимость строящегося объекта (Цель 1)

- в сумме 60875 тыс.руб. включены в состав прочих расходов (Цель 2 и Цель 3).

Доходы Организации от размещения полученных кредитов в финвложения (предоставленные займы) за отчетный период составили 138 097 тыс.руб.

Организация не имеет иных доходов от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

5.9. Кредиторская задолженность

По строке 1450 «Прочая долгосрочная задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена переклассифицированная из краткосрочной задолженности по расторгнутым договорам с дольщиками по предыдущему разрешению на строительство, поскольку расчеты с ними в течении 12 месяцев не предполагаются. Задолженность является текущей.

Структура долгосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	Период	На начало периода	На конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность- всего	За 2023	5026	345041
	За 2022	-	5026
расчеты по аренде	За 2023	5026	6353
	За 2022	-	5026
Прочая	За 2023	-	338688
	За 2022	-	-

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная задолженность.

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	Период	На начало периода	На конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность- всего	За 2023	393 105	99757
	За 2022	344 064	393 105
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2023	687	98 078
	За 2022	5 373	687
Расчеты по оплате труда	За 2023	4	138
	За 2022	-	4
Расчеты по налогам и сборам	За 2023	7	1 541
	За 2022	17	7
Прочая	За 2023	392 407	-
	За 2022	338 674	392 407

Крупнейшие кредиторы:

Наименование кредитора	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО СК «ЛидерГрупп» за СМР	54 845	-
ООО «Неотехзаказ» услуги тех. заказчика, бух. сопровождения	8 507	133
ООО «Неометрия» за использование товарного знака, рекламные услуги	4 185	-
ООО «Союз» ТМЦ	9 754	-
ООО «СЗ Рафстрой» ТМЦ	1 508	-
Задолженность по расторгнутым ДДУ	338688	333 482

5.10. Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Кол	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	1540	-	1502	(525)	-	977
в том числе: резерв на предстоящие отпуска	1540	-	1502	(525)	-	977

Иных фактов хозяйственной деятельности, приводящих к возникновению и отражению оценочных обязательств, Организация не имеет.

5.11. Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Обеспечения обязательств выданные:

В соответствии с заключенным кредитным соглашением КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023 между ООО «СЗ Родина» (далее - Заемщик) и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) обеспечением исполнения обязательств Заемщика является залог недвижимого имущества:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательство	Реквизиты договора Обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022г.	
					Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
ПАО «Банк ВТБ»	Кредитное соглашение № КС-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023	Договор о последующей ипотеке права аренды земельного участка №ДД/41-ЦН-772324/2023/000079	Залог земельного участка (право аренды срок действия с 29.03.23 по 11.09.28) 23-49-0401008-2449 по адресу РФ, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский	без письменного согласия Залогодержателя Залогодатель не имеет права иным образом распоряжаться Предметом залога, в том числе не заключать договоры аренды/субаренды, не передавать в ипотеку, в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Залогодержателя следующие действия: мезенаж, раздел, объединение или иные действия по образованию Земельного	29 999	59 998	-	-

		<p>Договор о последующей ипотеке права аренды земельного участка №ДР12-ЦН-772324/2023/000079</p>	<p>Залог земельного участка (право аренды срок действия с 11.12.12 по 24.05.55) 23:49 0401008:1449 по адресу РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский район, ул. Изары, д/у 66/10</p>	<p>участка, изменение целевого назначения/ разрешенного использования Земельного участка, указанного в пункте 2.1 Договора, строительство или реконструкцию зданий/ строений/ сооружений/ иных построек на Земельном участке (за исключением строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта), предоставление Земельного участка третьим лицам под строительство или реконструкцию зданий/ строений/ сооружений/ иных построек, заключение договоров, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на постройку на Земельном участке объекты недвижимости/помещения в объектах недвижимости.</p>	213 809	427 619	-	-
Итого					243 808	487 617	-	-

Балансовая стоимость активов Организации, переданных в качестве обеспечения обязательств, не превышает указанных обязательств.

Обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель (ИНН/ОГРН)	Зв.логодержатель	Обязательство	Реquisites договора Обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручи тельство)	Факт получения имуществва/ вид полученного имуществва/ права и возможности использования полученного имущества	Сумма, тыс. руб.				
						2023		2022		
						Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	
Юшанов Борис Геннадьевич	ПАО «Банк ВТБ»	по кредитному соглашению № КС-ЦН-772324/2023/000079 от 15.08.2023	ООО «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	ДП1-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г.	Поручительство в обеспечении обязательств ООО «СЗ Родина» по кредитному соглашению	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Засмщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	15 096 000			
			ООО СК «ЛИДЕРГРУПП»	№23/113-Н/23-2023-9-82 от 15.08.2023	Договор залога доли в уставном капитале ООО «Родина»		10			
			ООО «ТЕХЗАКАЗ»	ДП2-ЦН-772324/2023/00079	Поручительство в обеспечении обязательств ООО «СЗ Родина» по кредитному соглашению	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Засмщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	15 096 000			
			ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»	ДП3-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г.	Поручительство в обеспечении обязательств ООО «СЗ Родина» по кредитному соглашению	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Засмщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	15 096 000			
			Юшанов Борис Геннадьевич	ДП4-ЦН-772324/2023/00079 от 15.08.2023г.	Поручительство в обеспечении обязательств ООО «СЗ Родина» по кредитному соглашению	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Засмщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	15 096 000			

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств ООО «СЗ Родина» на 31.12.2023 г. не имеет.

По оценке Организации риски неисполнения обязательств, в том числе штрафов, пеней, неустоек, перед кредиторами не являются существенными.

Организация не имеет иных полученных поручительств третьих лиц, не использованных по состоянию на отчетную дату для получения кредита.

В соответствии ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО «СЗ Родина» ведет расчёты по счетам эскроу. Согласно Письма Минфина № 03-11-06/2/86786 от 11 ноября 2019 г. в Организации все средства дольщиков, поступившие на счета эскроу учитываются на счёте 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В 2022 году на эскроу счета не поступали денежные средства. На 31.12.2022 г. остаток по эскроу счетам составляет 0 руб. В 2023 году на эскроу счета, открытые физическими и юридическими лицами в ПАО «Банк ВТБ», поступали денежные средства от участников долевого строительства. Общая сумма денежных средств по счетам эскроу по состоянию на 31.12.2023 составляет 2 298 972 тыс. руб.

6. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

6.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В отчётном периоде Обществом не формировались доходы и расходы от обычных видов деятельности, поскольку согласно учетной политики финансовый результат от деятельности заказчика-застройщика по ФЗ-214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», определяется в момент сдачи дома в эксплуатацию и подписания актов приема-передачи с дольщиками.

6.2. Управленческие расходы

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023г	За Январь-Декабрь 2022г.
Оплата труда, страховые взносы	(37)	-
Бухгалтерское сопровождение	(58)	-
Юридическое сопровождение	(58)	-
Итого	(153)	-

6.3. Проценты к получению

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023 г.	За Январь-Декабрь 2022г.
Проценты к получению	138 097	-

6.4. Проценты к уплате

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023 г.	За Январь-Декабрь 2022г.
Проценты к уплате	(132 205)	-

6.5. Прочие доходы

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023 г	За Январь-Декабрь 2022г.
Реализация прочего имущества (материалов)	509	-
Начисление штрафных санкции	52	-
Опечные обязательства (резерв отпусков)	124	-
Прочие доходы	-	6
Итого	685	6

6.6. Прочие расходы

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023г	За Январь-Декабрь 2022г
Госпошлина	(16)	(1)
Штрафы, пени, неустойки	(127)	(13)

Списание ТМЦ	-	(10)
Списание прочей задолженности	(903)	-
Себестоимость реализации прочего имущества	(485)	-
Итого	(1 531)	(24)

6.7. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

За 2023 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составляет 4 893 тыс. руб., что соответствует строке 2300 Отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль составил (1 159) руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

Сформированы отложенные налоговые активы в сумме 3068 тыс. руб., в том числе:
- начислено 3651 тыс. руб., погашено (583) тыс. руб.;

Сформированы отложенные налоговые обязательства (5245) тыс. руб., в том числе:
- начислено (5528) тыс. руб., погашено 283 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил (2 177) тыс. руб., что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2023 год составил (3 336) тыс. руб., что соответствует строке 2410 Отчета о финансовых результатах.

Чистая прибыль за 2023 год составил 1 555 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок;	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах;
(2 177)	0	0

7. Экономическая среда, в которой Организация осуществляет свою деятельность.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации оказывал существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Несмотря на то, что санкционное давление на Россию в 2023 году перешло любые разумные границы, к началу 2024 года стали очевидны такие последствия санкций как:

- рост сотрудничества и торговли России с дружественными странами, переход расчетов на национальные валюты. Так, таможенные органы РФ фиксируют рекордный товарооборот с Индией, Ираном, Турцией, и, конечно, Китаем.

- динамичное развитие внутрисоссийского рынка, особенно строительства, обрабатывающих производств, сельского хозяйства, на фоне высокого потребительского спроса и рекордно низкого уровня безработицы. Официальный прогноз роста ВВП России в 2023 году у Минэкономразвития – 2,8%, у ЦБ – 3%, но по озвученным оценкам Президента РФ итоговый показатель превзойдет все ожидания и составит 3,5%. При этом в прогнозах на 2023 год Правительство РФ изначально видело свою задачу в том, чтобы хотя бы предотвратить обвал.

- расходы бюджета РФ за 2023 год достигли исторического рекорда и составили, по предварительной оценке, МФРФ, 32,2 триллиона рублей против плана в 29 триллионов рублей. При этом выше ожиданий оказались и доходы бюджета, причем как нефтегазовые, так и не нефтегазовые, благодаря чему МФРФ удалось сохранить стабильность государственных финансов. Дефицит бюджета по итогам года ожидается менее 1,5% ВВП вместо прогнозируемых 2% ВВП.

Таким образом экономическая ситуация в России под воздействием сложных геополитических факторов и санкционных ограничений складывается лучше, чем изначально предполагалось.

По предварительным данным Росстата, ввод жилья в России по итогам 2023 года вырос до 110,4 млн кв. метров. Это на 7,5%, или на 7,7 млн кв. метров больше, чем в 2022 году и является рекордным значением за все время наблюдений. В топ 10 регионов по объему ввода жилья вошли Московская

область, Краснодарский край, Москва, Ленинградская область, Санкт Петербург, республики Татарстан и Башкортостан, а также Свердловская, Новосибирская и Ростовская области.

Несмотря на меняющиеся условия рынка и существенную трансформацию условий по ипотечным программам, рынок на Юге России показал положительную динамику. Строительный комплекс, в котором осуществляет свою деятельность Организация, – один из локомотивов экономики Краснодарского края. С января по ноябрь в регионе ввели в эксплуатацию 6,08 млн кв. метров жилья, это 6,5 % в целом по России и половина – в Южном федеральном округе.

Совокупный объем возводимого жилья в г. Сочи составляет 885 тыс. м². По итогам 2023 г. предложение на первичном рынке снизилось на 7% за счет сокращения жилья стандарт-класса. Одновременно с тем, произошло увеличение доли качественных современных проектов с расширенной курортной инфраструктурой элитного и бизнес-класса. В Сочи работают как крупные девелоперы с большим числом многоквартирных домов, находящихся в стадии строительства, так и локальные, которые реализуют только 1 крупный комплекс. На рынке также присутствуют частные застройщики. Но в целом конкуренция с их стороны низкая ввиду малого масштаба строительства каждого из них, высокой степени риска и низкого качества строительства. Почти весь рынок в городе приходится на долю 10-ти крупнейших игроков. Организации группы Неометрия занимают 3-е место среди указанных девелоперов г. Сочи, на их долю приходится 11% возводимого в Сочи жилья.

За 2023 г. в новостройках г.Сочи продано более 11 тыс. квартир, что на 61% больше, чем в 2022 г. Высокий уровень спроса связан со статусом города как современного и развитого курорта Черноморского побережья. Спрос в течение года также формировался под влиянием внешних факторов: появление круга невыездных и попавших под санкции лиц с высокой платежеспособностью, изменения курса рубля, роста ключевой ставки, изменения условий льготной ипотеки и ее ожидаемая отмена в 2024г.

С начала 2023 г. стоимость на первичном рынке г.Сочи выросла на 20% и составила 599 тыс. р/м². Это рекордное значение для рынка. На рост цен влияли те же факторы, что и спрос. Дополнительное давление также оказывает мораторий на строительство многоквартирных домов в Сочи. Кроме этого, выросла доля качественных современных проектов с расширенной курортной инфраструктурой элитного и бизнес-класса, а доля квартир класса «стандарт», наоборот, снизилась, что привело к увеличению средневзвешенной стоимости в целом по городу.

Основная часть покупателей жилья в г. Сочи в 2023 г. – жители городов-миллионников со всей России, из Москвы, городов Урала, Сибири и Краснодарского края. Лоты в жилых комплексах чаще всего приобретают в инвестиционных целях (как для перепродажи, так и для сдачи в аренду) и для сезонного проживания, небольшая доля – для собственного постоянного проживания. Лоты в гостиничных комплексах чаще всего приобретают в инвестиционных целях (перепродажа и сдача через доверительное управление), реже – для собственного отдыха.

Собственники и руководство Организации внимательно следят за ситуацией на рынке недвижимости, а также продолжающимися финансовыми последствиями, вызванными сложившейся геополитической обстановкой, недружественными действиями США, других государств и международных организаций в виде международных санкций в отношении Российской Федерации и принимают меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Однако будущие последствия сложившейся политической и экономической ситуации по-прежнему сложно прогнозировать, соответственно в настоящее время нет возможности точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение Организации и её бухгалтерскую отчетность, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом собственники и руководство Организации отмечают следующее:

- Организация не является участником рынка ценных бумаг;
- Организация не участвует во внешнеэкономической деятельности, собственники, руководство, все Поставщики, Покупатели и иные Контрагенты Организации – резиденты Российской Федерации;
- Организация не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Организация не имеет активов за пределами Российской Федерации.

Собственники и руководство Организации считают, что меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях являются надлежащими.

8. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2024 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

9. Прочая информация

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
Евро	99,1919	75,6553	84,0695

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Государственная помощь

Организация не имеет и не пользуется Государственной помощью.

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

На отчетную дату и дату составления настоящей годовой бухгалтерской отчетности Организация не имеет существенных судебных разбирательств (разбирательств, способных уменьшить экономические выгоды ООО «СЗ Родина» в будущем)

Организация является истцом по арбитражному делу № А32-49363/2023 от 08.12.2023 к ООО «ГТС» ИНН 2308072650, сумма исковых требований 2 тыс. руб. Арбитражный суд КК Решением от 08.12.2023г. решил взыскать с ООО «ГТС» сумму 2 тыс. руб.

Информация о расходах на энергетические ресурсы и расходах, связанных с экологической деятельностью

Наименование	2023 год	2022 год	2021 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и т.д.)	0	8	0
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия, вывоз отходов)	8	0	0

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления, в том числе с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Появлений.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Пояснений.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов, описанных в разделе 7 настоящих Пояснений.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификация инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России и регионе присутствия Организации может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей, а также события, описанные в разделе 7 настоящих Пояснений. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенно образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях

уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Экономические и финансовые риски.

Изменение экономической и финансовой ситуации в России, в том числе связанное с событиями, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений, несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества. Действия собственников и руководства Организации в отношении указанных рисков описаны в разделе 7 настоящих Пояснений.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;

- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующий порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Иные риски, связанные с факторами, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений.

Управление указанными рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений федерального законодательства, а также законодательства Краснодарского края.

Риски, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

Общество продолжает оценивать риски и финансовые последствия, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 и его новых видов.

Деятельность, осуществляемая Организацией, не относится к отраслям экономики, определенным правительством Российской Федерации, к наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в результате распространения коронавирусной инфекции COVID-19.

Для профилактики коронавирусной инфекции и снижения риска потери деловой активности, Организацией и всеми её сотрудниками предпринимаются установленные адекватные меры предосторожности, в том числе мероприятия вакцинации.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями, в том числе описанными в разделе 7 настоящих Пояснений. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

10. Непрерывность деятельности

ООО «СЗ Родина» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов, налоговых органов и существенных судебных разбирательств, в которых выступает ответчиком. Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал	10	10	10
Чистые активы	(333 871)	(335 426)	(336 111)

Чистые активы Организации за последние 3 отчетных периода меньше её уставного капитала в связи с наличием накопленных убытков прошлых лет в размере 332973 тыс.руб., выявленных в 2021 г. при восстановлении бухгалтерского учета. Восстановление бухгалтерского учета было произведено за 2016-2020 гг. при смене собственников и руководства ООО «СЗ Родина». При этом также были выявлены зарегистрированные и не отраженные в бухгалтерском учете Организации договоры долевого участия по объекту строительства: «Многоквартирный жилой комплекс "Искра" - 17-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения» в г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудокста, участок № 2., разрешение на строительство № RU-23-309-4942-2016 от 06.10.2016 г. Вследствие отзыва данного разрешения строительство объекта было заморожено. Ныне действующими собственниками и руководством проведена работа по обновлению проектной документации и получению нового разрешения на строительство, урегулирована задолженность по ДДУ. В течение 2021-2023г. Организация постепенно уменьшает убытки, однако полное погашение накопленных убытков прошлых лет и выход на нормативное соотношение чистых активов и уставного капитала планируется по окончании строительства нижеперечисленных объектов.

В 2023 году ООО «СЗ Родина» получено разрешение на строительство № 23-49-8490-2023 от 17.05.2023г. сроком действия до 01 апреля 2031 года на строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1449 по

ул. Искры, 66/10 в м-не Кудепста Хостинского района г. Сочи. 1, 2 этап строительства» Срок сдачи в эксплуатацию 1 этапа строительства – 31.12.2025 г.

Строительство осуществляется за счет средств целевого финансирования Банка ВТБ (ПАО). Целевое финансирование Банка производится по договору кредитной линии с учетом строительной готовности объекта финансирования и средств участников долевого строительства, привлеченных на счета эскроу.

Также Организацией получено разрешение на строительство №23-49-8489-2023 от 11.05.2023г сроком действия до 11 ноября 2024г. на строительство «Детского образовательного учреждения на 550 мест в МКР «Кудепста» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:2449 в г. Сочи, Адлерский.

Дополнительным соглашением №3 от 10 февраля 2023г к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г. ООО «СЗ Родина» в качестве Правообладателя-6 включена в Договор о комплексном развитии территории по объекту «Жилой массив между улицей Искры и улицей Гостеприимной вдоль реки Кудепста в Адлерском и Хостинском внутригородских районах города Сочи».

ООО «СЗ Родина» осуществляет строительство по двум вышеуказанным разрешениям в рамках Договора о комплексном развитии территории и кроме того, осуществляет благоустройство территории (обустройство набережной реки Кудепста, озеленение) на участках 5.10 и 7.1.1 согласно утвержденной Документации.

Согласно п.п. 4.1.2.3 дополнительного соглашения №3 от 10.02.2023г к договору №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г., ООО «СЗ Родина» осуществляет «строительство и безвозмездную передачу в муниципальную собственность детского дошкольного учреждения общей вместимостью 550 мест с монтируемым и не монтируемым базовым оборудованием, необходимым для реализации образовательных программ дошкольного образования, предварительно согласованным с управлением по образованию и науке администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, а также необходимых внутриплощадочных сетей на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:2449.»

Кроме того, Организация по Соглашению о взаимодействии от 06.04.2021г. с Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обязуется обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирования мероприятия по завершению строительства Объекта «17-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: город Сочи, Центральный район, ул. Бамбуковая, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203005:1306, застройщик ЖСК «Индекс».

Руководство Организации учитывает, что наличие убытка негативно влияет на нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. Однако описанные выше планы и действия руководства и собственника ООО «СЗ Родина» не свидетельствует о наличии признаков сокращения масштабов основного бизнеса, прекращения деятельности, а также угроз непрерывности деятельности Организации. В дальнейшем, при внедрении всех намеченных стратегий, завершении строительства и получения в установленные сроки разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, Организация получит выручку, которой будет достаточно для погашения задолженности по полученным кредитам, иных требований кредиторов, а также покрытия накопленных убытков. В соответствии с планами собственников и руководства Организации, ближайшие сроки получения первой выручки – 2026 год.

Собственник и руководство Организации при анализе соответствия соотношения чистых активов и уставного капитала требованиям законодательства РФ (п.4 ст.30 ФЗ № 14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью»), учитывают следующее:

- в условиях факторов и событий, связанных с напряженной политической ситуацией и её последствиями (описаны в разделе 7 настоящих Пояснений) Правительством РФ принят ряд решений, направленных на поддержку российского бизнеса. Так, в соответствии с пп. 2) п.1 ст. 17 Федерального закона № 46-ФЗ от 08.03.2022 г. снижение (сохранение) стоимости чистых активов общества с ограниченной ответственностью ниже размера его уставного капитала по окончании 2022-2023 года не учитывается для целей применения пункта 4 статьи 30 Федерального закона от 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Таким образом несмотря на то, что чистые активы Организации на протяжении последних 2-х лет ниже её уставного капитала:

- Организация выполняет намерения собственника и руководства о приведении указанного соотношения к значению, соответствующему требованиям законодательства РФ путем получения прибыли;

- у собственника Организации в настоящее время отсутствует обязанность применения норм п. 4 ст.30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Собственник и руководство планируют дальнейшее развитие Организации, получение положительного финансового результата по окончании строительства и сдаче объектов строительства в эксплуатацию.

С учетом вышеизложенного собственник и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственник и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Организация. Однако, собственник и руководство Организации оценивают, что вышеописанные обстоятельства, в том числе последствия распространения коронавирусной инфекции COVID-19 и события, описанные в разделе 7 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Собственник и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Директор
ООО «СЗ Родина»

Ведущий бухгалтер ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»
(по договору оказания услуг по бухгалтерскому
сопровождению №БУ-РО от 01.04.2023г.)



Осинова Л. О.

Кривогузова О. А.

Дата 27.02.2024 г.

