

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
			31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК КАЛИНИНГРАД"</b>	по ОКПО	<b>75698610</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3906412009</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Местонахождение (адрес)  
**236039, Калининградская Область, г.о. Город Калининград, г Калининград, Ленинский проспект, д. 109А, этаж/офис 1/1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>2310081170</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1032305691824</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	16 136	1 047 081	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>16 136</b>	<b>1 047 081</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.3	Запасы	1210	3 145 200	-	-
5.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 288	362	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	1 057 231	1 020	-
5.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	450	-
5.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	468	39	-
5.8	Прочие оборотные активы	1260	268	12	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 236 455</b>	<b>1 883</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 252 591</b>	<b>1 048 964</b>	<b>-</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	4	4	-
	Итого по разделу III	1300	14	14	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.9	Заемные средства	1410	2 466 142	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.10	Прочие обязательства	1450	753 039	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 219 181	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	375 075	-
5.11	Кредиторская задолженность	1520	1 032 596	673 339	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.12	Оценочные обязательства	1540	800	536	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 033 396	1 048 950	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 252 591	1 048 964	-

Руководитель

(подпись)

Шабанов Артем Алексеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК КАЛИНИНГРАД"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
75698610		
3906412009		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
6.1	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6.2	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(2)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(2)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.3	Проценты к получению	2320	4	40
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
6.4	Прочие расходы	2350	(4)	(33)
6.5	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	5
	Налог на прибыль	2410	-	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	4

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	-	4
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабанов Артем  
Алексеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



**Отчет об изменении капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2023
75698610		
ИНН 3906412009		
ОКВЭД 2 71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК КАЛИНИНГРАД"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКТО  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКТО  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД 2  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

**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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	4	14
в том числе:							
Чистая прибыль	3211	X	X	X	X	4	4
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
оплата уставного капитала	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	4	14
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	4	14

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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	3402	-	-	-	-
до корректировок					
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	14	14	-

Руководитель  (подпись)

**Шабанов Артем Алексеевич**  
(расшифровка подписи)





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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК КАЛИНИНГРАД"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
75698610		
3906412009		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(2 032 503)	(349 146)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 000 508)	(342 898)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 045)	(5 840)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(2)
прочие налоги	4125	-	(72)
прочие платежи	4129	(14 950)	(334)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 032 503)	(349 146)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	494	-
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	450	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	44	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(450)
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	-	(450)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	494	(450)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 533 379	349 636
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 533 379	349 626
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	(500 941)	(1)
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	(500 000)	(1)
прочие платежи	4329	(941)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 032 438	349 635
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	429	39
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	39	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	468	39
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Шабанов Артем Алексеевич**

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



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

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «ССК Калининград» (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 «ССК Калининград»	
Сокращенное наименование	ООО СЗ «ССК Калининград»	
ИНН/КПП	3906412009/390601001	
Дата регистрации	07.04.2022 ОГРН 1223900003590	
Местонахождение (юридический адрес)	236039, Калининградская область, г. Калининград, улица Ленинский проспект, д.109А, этаж/офис 1/1	
Почтовый адрес	236039, Калининградская область, г. Калининград, улица Ленинский проспект, д.109А, этаж/офис 1/1	
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации заказчика-застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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 (участник); -единоличный исполнительный орган: Генеральный директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор Шабанов Артем Алексеевич. Приказ №1 от 07.04.2022 г.	
Состав контрольных органов	нет	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	Главный бухгалтер Школьникова Наталья Пятро	
Уставный капитал	10 000 рублей	
Доли уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Участники Общества	Мелишев Александр Иванович – 100% ИНН 234912434102 Доля находится в залоге ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»: Номер договора залога: 23/113-Н/23-2023-7-321 от 11.08.2023 г.; Номер договора залога: 23/113-Н/23-2023-7-341 от 14.08.2023 г.	
Бенефициарные владельцы	Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	2023	2022
	17 человек	7 человек
Дочерние и зависимые общества	нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет	
Аудитор	ООО «НАА» ИНН 2310081170 ОГРН 1032305691824 Место нахождения: г. Краснодар Юридический адрес: Россия, 350049, г. Краснодар, ул. им. Котовского, 42 оф. 325	

СРО	Ассоциация Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» (АНП «СРО «ССКО»). Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации в составе Единого реестра 1232 от 26.10.2022
-----	---

## **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, а также проверены элементы амортизации основных средств, оценка запасов 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.

По оценке руководства Организации, при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2023 г. нет факторов неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Организации.

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 Организации 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;

– Генеральный 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 осуществляется бухгалтерией Организации.

– 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 (за исключением земли). 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, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет с использованием соответствующих первичных учетных документов.

– 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; unplanned 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, являются ли такие 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
8.	Земля	по первоначальной стоимости	Не амортизируется

– 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, соответствие 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 органами 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 площадке, в том числе коммунальных 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 юридического сопровождения, заработная плата директора и взносы из заработной платы директора. При вводе в эксплуатацию части (очереди, Литера) объекта строительства, общехозяйственные расходы, которые невозможно отнести к строительству определенного объекта, распределяются пропорционально общей площади подлежащих реализации помещений в данном объекте (очереди, Литере) в общей сумме всех очередей, Литеров.

– При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы запасов оцениваются по методу средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

– 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 продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

- 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 прав требования.

- Единицей финансового вложения, в зависимости от вида, является: договор, вид/серия/выпуск ценной бумаги.

- Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02. Признание иных затрат по приобретению ценных бумаг, помимо цены покупки в случае несущественности величины затрат признаются в составе стоимости приобретения на счете 58 «Финансовые вложения». (П.11 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.

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

- Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

- Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам отнесены:

- 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").

- 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.

- Денежные потоки по лизинговым операциям отражаются в составе денежных потоков по текущим операциям

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

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

- Дополнительные расходы по займам (кредитам) списываются в момент возникновения на прочие расходы.

- Если из условий договора или расшифровки банка невозможно определить, к каким траншам относятся проценты за неоплаченные 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, на объекты строительства 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, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008 «Обеспечения

обязательств и платежей полученные». После раскрытия счетов эскроу расчеты с дольщиками отражаются на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Изменение учетной политики на 2024 год.

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 «ССК Калининград»

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	Мелишев Александр Иванович	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград»
2	ИП Мелишев Александр Иванович	Одно лицо с Бенефициаром и владельцем 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград»
3	Шабанов Артем Алексеевич	Генеральный директор ООО СЗ «ССК Калининград»
4	ИП Шабанов Артем Алексеевич	Одно лицо с Генеральным директором ООО СЗ «ССК Калининград»
5	ООО «Группа Компаний «Недвижимость- Юг»	Генеральный директор ООО СЗ «ССК Калининград» Шабанов Артем Алексеевич является учредителем ООО «Группа Компаний «Недвижимость- Юг»
6	ООО СЗ «КСК»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем ООО СЗ «КСК» и руководителем этой организации
7	ООО СЗ «ССК»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является руководителем ООО СЗ «ССК»
8	ООО УК «ССК Управление»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем ООО УК «ССК Управление» и руководителем этой организации
9	ООО «Красных Партизан»	Бенефициарный владелец и единственный участник ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев Александр Иванович, являлся руководителем ООО «Красных Партизан» до 25.01.2023г.
10	ООО «Каллизия»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем ООО «Каллизия» и руководителем этой организации с 21.07.2023
11	ООО «Аквамарин»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем ООО «Аквамарин» и руководителем этой организации с 21.07.2023
12	ООО «Аквилон»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем 50% уставного капитала ООО «Аквилон»
13	ООО «Интерактив»	Бенефициар и владелец 100% Уставного капитала ООО СЗ «ССК Калининград» Мелишев А. И. является учредителем ООО «Интерактив»

В 2023 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами

#### По взаимоотношениям с ИП Шабанов Артем Алексеевич по выданным займам

тыс. руб.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.22	Выданы займы/ начислены проценты	Возвращены займы/ получена оплата процентов	Задолженность на 31.12.23	Величина образованных резервов по сомнительным долгам
Договор процентного займа БН от 20.04.2022	20.04.2022 - 23.01.2023	безналичная	200	-	200	-	-
Проценты			24	2	26		
Договор процентного займа БН от 09.06.2022	09.06.2022 - 24.01.2023	безналичная	250	-	250	-	-
Проценты			16	1	17		

**По взаимоотношениям с ООО СЗ «ССК»**

тыс. руб.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.22	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31.12.23	Величина образованных резервов по сомнительным долгам
Договор субаренды земельных участков БН от 03.04.2023	03.04.2023 - 19.11.2023	безналичная	-	227	227	-	-

**По взаимоотношениям с ООО «Интерактив»**

тыс. руб.

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	Задолженность на 31.12.22	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31.12.23	Величина образованных резервов по сомнительным долгам
Договор ИТ Б-0019/23 на оказание услуг по сопровождению программного продукта от 01.10.2023	01.10.2023 - 31.12.2023	безналичная	-	1500	1000	500	-

**По взаимоотношениям с Мелишевым А. И.:**

Информация о залогах и поручительствах, выданных Мелишеву А.И. за ООО СЗ «ССК Калининград» приведена в разделе 5.13.

Все операции со связанными сторонами осуществлялись Организацией на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными сторонами осуществлялись Организацией 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 взыскания, 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.

В 2023 году выплачивалось вознаграждение руководителю по итогам работы за период с августа по декабрь месяцы в сумме 789,7 тыс. рублей. В предыдущем периоде – 0 рублей.

## 5. Пояснения к бухгалтерскому 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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	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 2023 г	147	(12)	17234	-	-	(1233)	-	-	17381	(1 245)
	5210	за 2022 г	-	-	147	-	-	(12)	-	-	147	(12)
Мебель и инвентарь	5201	за 2023 г	147	(12)	1613	-	-	(160)	-	-	1 760	(172)
	5211	за 2022 г	-	-	147	-	-	(12)	-	-	147	(12)
Транспортные средства	5202	за 2023 г	-	-	3832	-	-	(64)	-	-	3 832	(64)
	5212	за 2022 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5203	за 2023 г	-	-	7650	-	-	(434)	-	-	7650	(434)
	5213	за 2022 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА	5204	за 2023 г	-	-	4139	-	-	(575)	-	-	4139	(575)
	5214	за 2022 г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

СПИ по имеющимся на конец отчетного периода основным средствам:  
Мебель и инвентарь: 36-60 месяцев

Транспортные средства: 36-60 месяцев

Сооружения: 36-61 месяцев

Организация не имеет переоцениваемых основных средств.

Объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств отсутствуют.

Не амортизируемые объекты основных средств у Организации отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации на 31.12.2023г. решений об их изменении не принималось.

По результатам тестирования основных средств на обесценение на 31.12.2023г. и предыдущий отчетный период признаков обесценения объектов ОС не выявлено, соответственно убытки от обесценения ОС в бухгалтерском учете не формировались и не восстанавливались.

Организация не имеет пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств.

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

Организация не имеет переданных в аренду основных средств.

На отчетную дату Организация не имеет основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге.

### Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	Переведено в состав запасов в связи с изменением назначения участка	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	1046946	17233	-	(17233)	(1046946)	-
	5250	за 2022г.	-	1047093	-	(147)	-	1046946
в том числе: Мебель и инвентарь	5241	за 2023г.	-	1612	-	(1612)	-	-
	5251	за 2022г.	-	147	-	(147)	-	-
земля	5242	за 2023г.	1046946	-	-	-	(1046946)	-
	5252	за 2022г.	-	1046946	-	-	-	1046946
Транспортные средства	5243	за 2023г.	-	3832	-	(3832)	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5244	за 2023г.	-	7650	-	(7650)	-	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
ППА		за 2023г.	-	4139	-	(4139)	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-

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

Выбытия КВ в отчетном периоде у Организации не было, доходов/расходов от выбытия капитальных вложений нет.

Организация не имела в отчетном периоде и не имеет на отчетную дату капитальных вложений в инвестиционную недвижимость, в НМА, а также затрат на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, признанных расходами отчетного периода.

По результатам тестирования КВ на обесценение на 31.12.2023г. и предыдущий отчетный период признаков обесценения объектов КВ не выявлено, соответственно убытки от обесценения в бухгалтерском учете не формировались и не восстанавливались.

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

Организацией не формировались права пользования активом и обязательства в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по следующим договорам:

Арендодатель	№ и дата договора	Сумма платежей на 2024
<b>На основании п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»</b>		
ИП Новиков Алексей Владимирович.	Договор аренды нежилого помещения БН от 18.07.2023 Расторжение 29.12.2023	129
ИП Ривкинд Сергей Борисович	Договор аренды жилых помещений БН от 27.09.2023	7 440
ИП Карасев Максим Витальевич	Договор 10 от 10.08.2023 аренда дизельных генераторов	1 000
ИП Чан Хиеу Дык	Договор аренды нежилого помещения № б/н от 12.04.2022	нет
<b>На основании п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»</b>		
ООО СЗ "ССК"	Договор субаренды земельных участков БН от 03.04.2023	нет

В 2023 г. Организация формирует права пользования активом и обязательства в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» по следующему договору

Контрагент	Предмет договора	Договор
ПАО ЛК "Европлан"	Автомобиль Hyundai Santa Fe	Договор лизинга № АА029391616 от 10.07.2023

<b>Общая информация об объектах учета операционной аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.</b>	<b>Январь –Декабрь 2023</b>
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Лизинг автомобиля
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	348 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.
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	отсутствуют
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
Способ амортизации	линейный
Срок полезного использования ППА	36 месяцев



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 аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	нет
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	нет
Расчеты по аренде на конец отчетного периода	3 704

### 5.3. Запасы

#### Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	Переведено из состава «Основные средства в состав «Запасы»	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего в том числе:	2023г.	-	-	2 104 189	1 046 946	(5 935)	-	-	-	3 145 200	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2023г.	-	-	7 553	-	(5 935)	-	-	-	1 618	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве, в т.ч.	2023г.	-	-	2 096 636	1 046 946	-	-	-	-	3 143 582	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство Жилого комплекса в г. Гурьевск	2023г.	-	-	2 096 636	1 046 946	-	-	-	-	3 143 582	-
	2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

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. – 980 тыс. руб.

- на 31.12.2023 г. – 305 203 тыс. руб.

Информация о запасах, находящихся в залоге, отражена в п.5.13 настоящих Пояснений.

### 5.4. Налог на добавленную стоимость

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
НДС по товарам, услугам	32 029	362	-
НДС по капитальному строительству	1 259	-	-
ИТОГО	33 288	362	-

## 5.5. 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 переквалифицированной из краткосрочной, дебиторской задолженности нет. Сомнительной задолженности 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	1020	-	1057231
	2022	-	-	1020
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	2023	-	-	-
	2022	-	-	-
Авансы выданные	2023	980	-	305203
	2022	-	-	980
Прочая-всего	2023	40	-	752028
	2022	-	-	40
в том числе: Расчеты по договорам долевого строительства	2023	-	-	749335
	2022	-	-	-

### Крупные дебиторы:

Наименование дебитора, ИНН	На 31.12.2023	На 31.12.2022
МУП ЖКХ Гурьевский водоканал ИНН3917501998 за техприсоединение	27589	-
АО Макро-Макс Плюс ИНН3906971751 за техприсоединение	68300	-
АО Россети Янтарь ИНН3903007130 за техприсоединение	12838	-
ИП Садретдинов Равиль Ренатович ИНН390806260049 за работы	3505	-
ООО СТК Вавилон ИНН3917039830 за работы	5000	-
ООО Ю-Тек ИНН2312269610 за смр	172219	-
ООО Медиалайф ИНН2311286363 за услуги	-	612
ИП Чан Хиесу Дык ИНН390600494220 за аренду	80	160
ООО Геоид ИНН3906083185 за ПИ работы	-	75
ИП Вернер К.Ю. ИНН222213177646 за услуги	-	49
ООО Дайман ИНН3906956320 за услуги	69	38

## 5.6. 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		
Краткосрочные - всего	за 2023г		450	-	-	(450)	-	-	-	-	-	-
	за 2022г		-	-	450	-	-	-	450	-	-	-
ИП Шабанов А.А. Договор займа №б/н от 09.06.2022	за 2023г	24.01.2023	250	-	-	(250)	-	-	-	-	-	-
	за 2022г		-	-	250	-	-	-	250	-	-	-
ИП Шабанов А.А.	за 2023г	23.01.2023	200	-	-	(200)	-	-	-	-	-	-

Договор займа №б/н от 20.04..2022	за 2022г	-	-	200	-	-	-	200	-	-
--------------------------------------	-------------	---	---	-----	---	---	---	-----	---	---

Финансовые вложения на отчетную дату отсутствуют. Обеспечение под финансовые вложения Организацией не принималось. Просрочек в уплате процентов по займам нет. За 2023 год начислено 4 тыс. процентов.

Организация не имеет намерения дальнейшего участия в выбывших 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:
Валютный (связан с изменением курса иностранных валют)	0	«+» – 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.
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:
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	0	0	«+» – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние «-» – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние «0» – фактор риска отсутствует.
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: Влияние кредитного риска на отчетную дату нет.			

### 5.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса ООО СЗ «ССК Калининград»:

Наименование банка	№ счета	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
«Сбербанк России» (ПАО)	40702810820000004656	467	38	-
«Сбербанк России» (ПАО)	40702810720000007546	-	-	-
«Альфа-Банк» (АО)	40702810932560000556	1	1	-
<b>Итого</b>		<b>468</b>	<b>39</b>	<b>-</b>

Аккредитивы в пользу третьих лиц по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют.

Аккредитивов, открытых в пользу Организации по состоянию на 31.12.2023 нет.

Информация об одобренных, но не полученных суммах (кредиты, кредитные линии, овердрафты) приведена в разделе 5.9. настоящих пояснений.

Информация об обременении расчетного счета в составе строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2023 г., приведена в разделе 5.13 настоящих Пояснений.

Иных ограничений в использовании денежных средств Организация не имеет.

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

## Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	2023 г.	2022 г.
<i>Денежные потоки от текущей деятельности</i>			
Платежи - всего	4120	(2 032 503)	(349 146)
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 000 508)	(342 898)
в том числе: связанные стороны		(1 227)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 045)	(5 840)
прочие платежи	4129	(14 950)	(334)
<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>			
Поступления - всего	4210	494	-
возврат займов другим лицам	4213	450	-
в том числе связанные стороны		450	-
проценты по долговым обязательствам	4214	44	-
в том числе связанные стороны		44	-
Платежи - всего	4220	-	(450)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(450)
в том числе связанные стороны		-	(450)
<i>Денежные потоки от финансовых операций</i>			
Поступления - всего	4310	2 533 379	349 636
получение кредитов и займов	4311	2 533 379	349 626
в том числе: связанные стороны		-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
в том числе связанные стороны		-	10
Платежи – всего, в том числе:	4320	(500 941)	(1)
возврат кредитов и займов	4323	(500 000)	(1)
прочие платежи	4329	(941)	-

### 5.8. Прочие оборотные активы

Наименование показателя	на 31.12. 2023 г.	на 31.12. 2022 г.
Платформа строительных сервисов	268	-
Электронная подпись «Крипто Про»	0	12
<b>Итого</b>	<b>268</b>	<b>12</b>

### 5.9. Кредиты и займы

Организация имеет на отчетную дату полученные денежные средства по договорам процентного займа и кредитным договорам. Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по двум кредитным линиям с ПАО Сбербанк. Лимит выдачи по кредитной линии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023 составляет 3 144 905 тыс. руб., дата окончания срока кредитной линии 30.09.2025. Лимит выдачи по кредитной линии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023 составляет 2 751 373 тыс. руб., дата окончания срока кредитной линии 30.03.2026. Согласно условиям Кредитного соглашения процент за пользование кредитом составляет 0,01%. Уплата процентов за пользование кредитом производится ежемесячно. 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.

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	Измененные величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы

							на 31.12.2023
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 14.04.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	1 500	1 500	-	1 500	-
проценты			x	284	-	284	x
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 06.05.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	6 960	6 960	-	6 960	-
проценты			x	949	-	949	x
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 06.07.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	10 171	10 171	-	10 171	-
проценты			x	819	-	819	x
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 04.10.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	30 254	10 254	-	10 254	20 000
проценты			x	1 232	-	1 232	x
ИП Ших Анна Андреевна. Договор процентного займа БН от 26.05.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	740	740	-	740	-
проценты			x	78	-	78	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 26.05.2022	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	300 000	20 000	-	200 000	280 000
проценты			x	8022	-	8 022	x
проценты			x	157	-		x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 09.01.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	70 014	10 014	-	10 014	60 000
проценты			x	406	-	406	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 06.04.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	185 915	65 915	-	65 915	120 000
проценты			x	822	-	822	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 03.07.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	55 000	55 000	-	55 000	-
проценты			x	251	-	251	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 29.08.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	410 000	410 000	-	410 000	-
проценты			x	1 532	-	1 532	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 05.09.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	50 000	7 531	-	7 531	42 469
проценты			x	27	-	27	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 14.12.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	322 000	322 000	-	322 000	-
проценты			x	11	-	11	x
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 21.12.2023	Пополнение оборотных средств	30.06.2028	433 676	433 676	-	433 676	-
проценты			x	10	-	10	x
ПАО Сбербанк	Финансирование затрат на строительство	30.09.2025	3 144 905	581 925	-	581 925	2 562 980

Договор НКЛ520В00LR8MF от 14.08.2023							
проценты			x	23 423	-	23 424	x
ПАО Сбербанк Договор НКЛ520В00LR9MF от 14.08.2023	Финансирование затрат на строительство	30.03.2026	2 751 373	467 318	-	467 318	2 284 055
проценты			x	25 114	-	25 114	x
<b>Итого:</b>				<b>2 466 142</b>	<b>-</b>	<b>2 466 142</b>	<b>5 369 504</b>

В 2023 году краткосрочные займы были переведены в состав долгосрочных в связи с подписанием дополнительных соглашений с контрагентами о пролонгации. Уплата процентов за пользование земными средствами производится по окончании срока договора в день выплаты основного долга. Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную уплату процентов до момента погашения основного долга по займам.

Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сальдо на 31.12.2023	Сальдо на 31.12.2022	Измененные величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы на 31.12.2023
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 14.04.2022	Пополнение оборотных средств	14.03.2023	1 500	-	1 500	(1 500)	-
проценты					187	(187)	-
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 06.05.2022	Пополнение оборотных средств	05.04.2023	6 960	-	6 960	(6 960)	-
проценты					575	(575)	-
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 06.07.2022	Пополнение оборотных средств	05.06.2023	10 171	-	10 171	(10 171)	-
проценты					423	(423)	-
ООО «Гефест Констракшн». Договор процентного займа БН от 04.10.2022	Пополнение оборотных средств	03.09.2023	30 254	-	30 254	(30 254)	-
проценты					135	(135)	-
ИП Ших Анна Андреевна. Договор процентного займа БН от 26.05.2022	Пополнение оборотных средств	14.09.2022	740	-	740	(740)	-
проценты					18	(18)	-
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 26.05.2022	Пополнение оборотных средств	26.05.2022	300 000	-	300 000	(300 000)	-
проценты					4 093	(4 093)	-
ООО «Ю-ТЕК». Договор процентного займа БН от 28.11.2022	Пополнение оборотных средств	28.11.2022	20 000	-	20 000	(20 000)	-
проценты					19	(19)	-
<b>Итого:</b>				<b>-</b>	<b>375 075</b>	<b>(375 075)</b>	<b>-</b>

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
ООО «Гефест Констракшн»						

Договор процентного займа БН от 14.04.2022	97	-	135	-	(38)	-
Договор процентного займа БН от 06.05.2022	374	-	575	-	(201)	-
Договор процентного займа БН от 06.07.2022	396	-	423	-	(27)	-
Договор процентного займа БН от 04.10.2022	1 097	-	187	-	910	-
<b>ИП Ших Анна Андреевна</b>						
Договор процентного займа БН от 14.09.2022	60	-	18	-	42	-
<b>ООО «Ю-ТЕК»</b>						
Договор процентного займа БН от 26.05.2022	3 929	-	4 093	-	(164)	-
Договор процентного займа БН от 28.11.2022	139	-	19	-	120	-
Договор процентного займа БН от 09.01.2023	406	-	-	-	406	-
Договор процентного займа БН от 06.04.2023	822	-	-	-	822	-
Договор процентного займа БН от 03.07.2023	251	-	-	-	251	-
Договор процентного займа БН от 29.08.2023	1 532	-	-	-	1532	-
Договор процентного займа БН от 05.09.2023	27	-	-	-	27	-
Договор процентного займа БН от 14.12.2023	11	-	-	-	11	-
Договор процентного займа БН от 21.12.2023	10	-	-	-	10	-
<b>ПАО Сбербанк</b>						
НКЛ520B00LR8MF от 14.08.2023	23 424	-	-	-	23 424	-
НКЛ520B00LR9MF от 14.08.2023	25 114	-	-	-	25 114	-
<b>ИТОГО</b>	<b>57 689</b>	<b>-</b>	<b>5 450</b>	<b>-</b>	<b>52 239</b>	<b>-</b>

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

Все обязательства по займам, 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 исключительно по целевому назначению, все проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу) включены в стоимость строящегося объекта в сумме 57 689 тыс. руб. Доходов от временного использования средств полученных займов и кредитов в качестве долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам и кредитам Организация не имеет.

#### 5.10. Прочие обязательства

Наименование показателя	Период	На начало периода	На конец периода
Прочие обязательства - всего	за 2023	-	753 039
	за 2022	-	-
в том числе:	за 2023	-	749 335
	за 2022	-	-
Расчет по заключенным ДДУ	за 2023	-	3 704
	за 2022	-	-
Арендные обязательства	за 2023	-	-
	за 2022	-	-

#### 5.11. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации отражена текущая краткосрочная задолженность. Долгосрочной (в том числе переквалифицированной из краткосрочной) и просроченной кредиторской задолженности нет.

**Структура краткосрочной кредиторской задолженности:**

Наименование показателя	Период	На начало периода	На конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023	673339	1032596
	за 2022	-	673339
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023	672673	1028179
	за 2022	-	672673
Авансы полученные	за 2023	-	-
	за 2022	-	-
Расчеты по налогам и сборам	за 2023	261	935
	за 2022	-	261
Прочая	за 2023	405	3482
	за 2022	-	405

Крупнейшие кредиторы:

Наименование кредитора	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Физическое лицо за земельные участки	732000	660000
ООО СЗ ССК ИНН2308195067 за земельные участки	270000	-
ООО Домклик ИНН7736249247 за услуги	457	-
ООО Интерактив ИНН2309182688 за услуги	500	-
Агентства недвижимости за услуги	9384	-
ООО РС Групп за услуги	-	6709
ООО ПМС за услуги	-	4500
ООО Геоид за услуги	-	1374
ООО Агроинвест Холдинг за услуги	-	13

### 5.12. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало	Признано	Погашено	Списано как избыточная	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	1540	536	1 464	(1 200)	-	800
в том числе: резерв на оплату отпусков	1540	536	1 464	(1 200)	-	800

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

### 5.13. Выданные и полученные обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательство	Реквизиты договора обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручительство)	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2023 г.		На 31.12.2023г.	
					Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость



ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №ДЗ1_520B00LR8MF от 14.08.2023	Залог земельного участка № 39:03:060004:60 по адресу Калининградская обл, р-н Гурьевский, ТОО Васильково, расположенный южнее г.Гурьевска, на бывшем орашаемом участке	Предмет ипотеки остается у Залогодателя, Залогодатель имеет право пользоваться земельным участком в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения предмета ипотеки и уменьшения его стоимости сверх того, что вызвано нормальным износом. Право залога распространяется также на находящиеся и /или строящиеся/ возводимые на земельном участке здания, строения и / или сооружения	39481	500000	0	0
ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023	Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) №ДЗ1_520B00LR9MF от 14.08.2023	Залог земельного участка № 39:03:060004:60 по адресу Калининградская обл, р-н Гурьевский, ТОО Васильково, расположенный южнее г.Гурьевска, на бывшем орашаемом участке	Предмет ипотеки остается у Залогодателя, Залогодатель имеет право пользоваться земельным участком в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения предмета ипотеки и уменьшения его стоимости сверх того, что вызвано нормальным износом. Право залога распространяется также на находящиеся и /или строящиеся/ возводимые на земельном участке здания, строения и / или сооружения	39481	500000	0	0
ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	Договор залога прав по договору банковского счета №ДЗ1_520B00LR8MF от 14.08.2023	Права по договору банковского счета (залоговый счет) № 4070281072000007546	Залог всей суммы денежных средств, в любой момент времени находящейся на счете	3144905	0	0	0
ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023	Договор залога прав по договору банковского счета №ДЗ1_520B00LR9MF от 15.08.2023	Права по договору банковского счета (залоговый счет) №40702810720000007546	Залог всей суммы денежных средств, в любой момент времени находящейся на счете	2751373	0	0	0

ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	Договор залога имущества ИП1_520B00LR8MF от 14.08.2023	Залог ТМЦ	Залог строящихся площадей жилых домов 1,2 (готовой продукции, товаров в обороте и тд) площади ЖД1, ЖД2, недвижимое имущество ЖД1, ЖД2; договоры генерального подряда ЮТЕК-ГП-В-Л1 от 01.08.23; ЮТЕК-ГП-В-Л2 от 14.08.2023; РнС 39-03-206-2023 от 05.04.2023, выданное Министерством градостроительной политики КО	2813004	2813004	0	0
ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2024	Договор залога имущества ИП1_520B00LR9MF от 15.08.2024	Залог ТМЦ	Залог строящихся площадей жилых домов 3,4 (готовой продукции, товаров в обороте и тд) строящиеся площади ЖД3, ЖД4, недвижимое имущество ЖД3, ЖД4; договоры генерального подряда ЮТЕК-ГП-В-Л3 от 01.08.23; ЮТЕК-ГП-В-Л4 от 14.08.2023; РнС 39-03-206-2023 от 05.04.2023, выданное Министерством градостроительной политики КО	2266063	2266063	0	0

Обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель (ИНН/ОГРН)	Залогодержатель Обязательство	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручительство Реквизиты договора Обеспечения)	Факт получения имущества/ вид полученного имущества/ права и возможности использования полученного имущества	Сумма, тыс. руб.				
				2023 Год		2022 Год		
				Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	
Казарян Карен Виленович/ ИНН2309067 38176	ПАО Сбербанк	Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	ДП1_520B00ДК8MF от 14.08.2023 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	3144905		-	-
Казарян Карен Виленович/ ИНН2309067 38176		Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023	ДП1_520B00ДК9MF от 15.08.2024 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	2751373		-	-
ООО Ю-ТЕК/ИНН 2312269610, ОГРН 11823750186		Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	ДП2_520B00ДК8MF от 14.08.2023 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	3144905		-	-
ООО Ю-ТЕК/ИНН 2312269610, ОГРН 11823750186		Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023	ДП2_520B00ДК9MF от 15.08.2024 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	2751373		-	-

ООО СЗ Межсанатори ый/ИНН 2312308500,0 ГРН	Договор об открытии НКЛ 520B00LR8MF от 14.08.2023	ДПЗ 520B00ДК8MFот 14.08.2023 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	3144905		-	-
ООО СЗ Межсанатори ый/ИНН 2312308500,0 ГРН	Договор об открытии НКЛ 520B00LR9MF от 14.08.2023	ДПЗ 520B00ДК9MFот 15.08.2024 поручительство	Солидарная ответственность с Должником по обязательствам	2751373		-	-
Мелишев Александр Иванович	Договор залога доли в уставном капитале ООО	ДЗД1-520B00LR8MF- 520B00LR9MF от 14.08.2023 залог доли в уставном капитале	Обязательства по погашению основного долга, процентов и неустоек	10		-	-
						-	-

В соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. Организация 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 2023 году на эскроу счета, открытые физическими и юридическими лицами в ПАО Сбербанк, поступали денежные средства от участников долевого строительства. Общая сумма денежных средств по счетам эскроу по состоянию на 31.12.2023 составляет 472 391 тыс. руб.

Величина балансовой стоимости выданных в качестве обеспечения активов не превышает величину обязательств, которые ими обеспечиваются.

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств на 31.12.2023 г. не имеет.

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

## 6. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

### 6.1. Выручка и себестоимость

В связи с отсутствием доходов и расходов от основного вида деятельности показатели выручки и себестоимости не формировались.

### 6.2. Управленческие расходы

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Управленческие расходы	-	(2)

### 6.3. Проценты к получению

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Проценты к получению	4	40

### 6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Расходы на услуги банка	(4)	(33)
<b>Итого</b>	<b>(4)</b>	<b>(33)</b>

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

За 2023 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составляет 0 руб.

Текущий налог на прибыль составил 0 руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

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;
0	0	0

Чистая прибыль за 2023 год составила 0 руб.

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

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжал оказывать 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 внутрироссийского рынка, особенно строительства, обрабатывающих производств, сельского хозяйства, на фоне высокого потребительского спроса и рекордно низкого уровня безработицы. По данным Росстата на дату подписания настоящей отчетности, ВВП России в 2023 году, по первой оценке, вырос на 3,6%, что практически совпало с оценками Минэкономразвития. При этом в прогнозах на 2023 год Правительство РФ изначально видело свою задачу в том, чтобы хотя бы предотвратить обвал.

- по предварительной оценке, объем доходов федерального бюджета в 2023 году составил 29,1 триллиона рублей, что на 4,7% выше объема поступления доходов за 2022 год. Также по предварительной оценке, объем расходов федерального бюджета за 2023 год составил 32,4 триллиона рублей, против плана в 29 триллионов рублей, превысив показатели предыдущего года на 4,0%. Выше ожиданий оказались как нефтегазовые так и не нефтегазовые доходы бюджета, 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, и российская экономика в 2023 году росла темпами выше мировой, опередив страны «Большой семерки».

Объем жилищного строительства в России по итогам 2023 года достиг 110,4 млн. кв.м. жилья, что на 7,5% или на 7,7 млн кв. метров больше, чем в 2022 году и является рекордным значением за все время наблюдений. Такие данные приводятся в материалах Росстата, опубликованных в конце января 2024 года. По данным Министерства строительства и ЖКХ России, площадь запущенных в 2023 году проектов долевого строительства выросла более чем на 20% и составила 49,4 млн кв. м жилья. 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.

Собственники и руководство Организации оценивают состояние и развитие рынка первичной недвижимости г. Калининграда в текущих условиях благоприятным для ведения бизнеса.

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 судебных разбирательств (разбирательств, способных уменьшить экономические выгоды ООО СЗ «ССК Калининград» в будущем).

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

Организация не имеет существенных расходов связанных с потреблением энергетических ресурсов и с экологической деятельностью

### 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 Пояснений.

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, а 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 диверсификации 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 её 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 находятся 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 действующие 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 «ССК Калининград» является 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 судебных разбирательств. Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022
Уставный капитал	10	10
Чистые активы	14	14

05 апреля 2023 года Организация получила Разрешение на строительство 1 этапа 1 очереди Комплекса жилой застройки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:03:060004:60 в г. Гурьевск Калининградской области. Начато строительство 4-х многоквартирных жилых домов. Срок ввода в эксплуатацию указанных объектов строительства - 3-4 квартал 2025 г. Финансирование: проектное финансирование с участием ПАО «Сбербанк России» с использованием



счетов эскроу. Плановая стоимость строительства согласно проектной декларации 5,9 млрд. рублей. 20 сентября 2023 г. был дан старт продаж по проекту, и на 31.12.2023 г. остатки средств на эскроу счетах составили уже 472 млн. руб.

В декабре 2023 года Организацией получены разрешения на строительство 2 и 3 очереди Комплекса жилой застройки, расположенной на земельных участках с кадастровыми номерами 39:03:060004:61 и 39:03:060004:5928. Планируется построить 6 многоквартирных жилых домов, предварительное начало строительных работ 3-4 квартал 2024 г.

Кроме того, Организацией приобретены в собственность земельные участки с кадастровыми номерами 39:03:060004:89 и 39:03:060004:107, на которых планируется строительство 2 этапа, состоящего из 7 многоквартирных жилых домов и земельный участок с кадастровым номером 39:03:060004:1825 для 3 этапа строительства. В июне 2024 года планируется заключение договоров купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:060004:1814 и 39:03:060004:57 под размещение социальных объектов в строящемся ЖК (детские дошкольные учреждения и общеобразовательного учреждения-гимназии).

Всего в Комплексе жилой застройки планируется построить 30 жилых домов.

По расчетам собственника и руководства средств, полученных от реализации проекта, с учетом графика сдачи объектов в эксплуатацию, будет достаточно для погашения всех обязательств перед кредиторами и получения прибыли.

Собственниками и руководством ООО СЗ «ССК Калининград» дана оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2023 года, в том числе с учетом влияния факторов, событий и рисков, описанных в разделах 7 и 9 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока. Собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства и риски, описанные в разделах 7 и 9 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Имеющиеся доступы к финансовым ресурсам позволяют позитивно и уверенно смотреть в будущее развитие компании.

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

Генеральный директор  
ООО СЗ «ССК Калининград»

А. А. Шабанов

Главный бухгалтер  
ООО СЗ «ССК Калининград»

Н. П. Школьникова

Дата: 20.03.2024 г.

