

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"</u>		Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	Единица измерения: <u>в тыс. рублей</u>	ИНН по ОКВЭД 2	10086971		
Местонахождение (адрес) <u>354000, Краснодарский край, Сочи г, Советская ул, д. № 48, пом. 14</u>	Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ	2320206660		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "НАА"</u>	Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ	71.12.2		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ	12300 16		
			384		
			2310081170		
			1032306691824		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.2.	Нематериальные активы	1110	50	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.3.	Основные средства	1150	27 189	6 930	236 514
	в том числе:				
	Строительство ЖК со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1		-	-	228 495
	Приобретение ОС		3 991	6 930	10 018
	ППА аренда		23 198	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5.4.	Финансовые вложения	1170	1 029 416	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	35 115	669	359
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 091 770	7 599	238 873
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.5.	Запасы	1210	1 848 134	637 351	8 465
	в том числе:				
	Материалы		55 385	21 937	-
	Строительство ЖК со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1		1 792 749	615 414	-
5.6.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	183 984	54 900	19 585
5.7.	Дебиторская задолженность	1230	728 783	160 725	34 254
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		653 252	160 712	34 237
	Расчеты по налогам и сборам		61	-	4
	Расчеты с подотчетными лицами		-	13	13
	Расчеты с прочими дебиторами		75 470	-	-

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.8.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	62	86	20
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 760 963	853 042	62 324
	БАЛАНС	1600	3 852 733	860 641	301 197

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	43 899	296	-
	Итого по разделу III	1300	43 919	316	20
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.10.	Заемные средства	1410	1 891 574	790 123	263 073
	Отложенные налоговые обязательства	1420	40 333	677	359
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	23 215	-	-
	в том числе:				
5.3.	Арендные обязательства		23 215	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 955 122	790 800	263 432
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.10.	Заемные средства	1510	473	4 900	2 313
5.9.	Кредиторская задолженность	1520	1 710 675	64 320	35 286
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		97 421	63 716	35 184
	Расчеты по налогам и сборам		3 029	343	40
	Расчеты с прочими дебиторами		1 609 907	66	62
	Расчеты с персоналом по оплате труда		318	194	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.11.	Оценочные обязательства	1540	142 544	305	146
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 853 682	69 525	37 745
	БАЛАНС	1700	3 852 733	850 641	301 197



Руководитель

(подпись)

Авдышева Инна Витальевна

(печатная форма подписи)

16 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой"
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	2022
10086971		
2320206660		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	215 835	-
	Себестоимость продаж	2120	(158 253)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	57 582	-
	Коммерческие расходы	2210	(22 279)	-
	Управленческие расходы	2220	(1 367)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 936	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	75 425	-
	Проценты к уплате	2330	(47 161)	-
	Прочие доходы	2340	50	380
	Прочие расходы	2350	(6 264)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	55 966	380
	Налог на прибыль	2410	(12 380)	(84)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 170)	(76)
	отложенный налог на прибыль	2412	(5 210)	(8)
	Прочее	2460	(3)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	43 603	296

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	43 803	298
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Авдышева Инна
Витальевна
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
10086971		
2320206660		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Рафстрой"
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

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 2020 г.	3100	20	-	-	-	-	20
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	296	296
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
пересценка имущества	3212	X	X	-	X	296	296
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
пересценка 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	-	-	-	X	-	-
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 2021 г.	3200	20				296	316
Увеличение капитала - всего:	3310					43 603	43 603
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X			
переоценка имущества	3312	X	X		X	43 603	43 603
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X		
Дополнительный выпуск акций	3314				X		
увеличение номинальной стоимости	3315				X		
реорганизация юридического лица	3316				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3320						
в том числе:							
убыток	3321	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 2022 г.	3300	20				43 899	43 919

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.	
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка) за счет иных факторов
Капитал - всего			
До корректировок	3400	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-
после корректировок	3500	-	-
в том числе:			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
До корректировок	3401	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3411	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-
после корректировок	3501	-	-
по другим статьям капитала			
До корректировок	3402	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-
после корректировок	3502	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	43 919	316	20



Руководитель Авдышева Инна Витальевна
(подпись)

16 марта 2023 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Рафстрой" Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность ОКВЭД 2 _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по СКОПФ / ОКФС _____ по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
10086971		
2320206860		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 454 614	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 420	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	1 452 194	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 742 983)	(509 614)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 349)	(4 320)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 786)	(12 114)
налога на прибыль организаций	4124	(4 859)	-
налоги	4125	-	(956)
прочие платежи	4129	(3 766)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(310 129)	(527 004)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	14 791	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	14 791	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 044 207)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 044 207)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 029 416)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 351 055	1 787 984
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 351 055	1 787 984
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 011 514)	(1 260 934)
в том числе:			
сообщественникам (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	(1 004 636)	(1 260 934)
прочие платежи	4329	(6 878)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 339 541	527 050
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(4)	46
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	66	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	62	66
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Авдышева Инна Витальевна

(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
ООО СЗ «РАФСТРОЙ»
за 2022 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «РАФСТРОЙ» (далее – «Организация», «Общество») за 2022 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Единица измерения показателей годовой бухгалтерской отчетности - тысячи рублей (далее тыс. руб.), если не указано иное.

1. Основные сведения об Организации

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАФСТРОЙ»	
Сокращенное наименование	ООО СЗ «РАФСТРОЙ»	
ИНН/КПП	2320206660 /232001001	
Дата регистрации	12.10.2012 ОГРН 1122366016717	
Место нахождения (юридический адрес)	354000, Краснодарский край, город Сочи, ул. Советская, 48, помещение 14	
Почтовый адрес	350000, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 15	
Основной вид деятельности	71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 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; -единоличный исполнительный орган: генеральный директор	
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор Авдышева Инна Витальевна приказ б/н от 24.07.2019 г.	
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	До 01.02.2022	С 01.02.2022
	Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «НЕОМЕТРИЯ» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета БУ-РФ от 01.05.2021г.	Ведение бухгалтерского учета возложено на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета № БУ-11 от 01.02.2022 г.
Уставный капитал	20 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Участники Общества	До 29.03.2022	С 29.03.2022

	<p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" – 50% (по договору купли продажи №23АА6649213 от 25.10.2021) На долю установлено обременение по договору залога № До31-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 по кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 Банк ВТБ Юнанов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707- 50%, доля находится под обременением по договору залога № До32-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 по кредитному договору № КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 г. Банк ВТБ</p>	<p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" -50% (по договору купли продажи от 22.03.2022). На долю установлено обременение по дополнительному соглашению от 16.12.2022 к договору залога № До31-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 по кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 Банк ВТБ Юнанов Борис Геннадьевич ИНН 230903040707- 50%, доля находится под обременением по договору залога № До32-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 по кредитному договору № КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 г. Банк ВТБ</p>
Бенефициарный владелец	Юнанов Борис Геннадьевич	
Среднегодовая численность работающих за отчетный период	10,9 чел.	
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	
Сведения о членстве в СРО	-	

2. Основы подготовки годового отчета.

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.

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, сроки полезного использования НМА, оценка ОС, ППА, НМА и 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 31.12.2022 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

– По состоянию на 31.12.2022 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 2022 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010 года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;

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

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

В течение 2022 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2022 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2022 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

3. Основные положения учетной политики

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.

В учетную политику Организации на 2022 год внесены существенные изменения в части правил учета основных средств, капитальных вложений и аренды, связанные с началом применения с 01.01.2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

– В соответствии с п. 49. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организацией принято решение не пересчитывать ретроспективно сравнительные показатели за периоды, предшествующие 2022 г. и выбран способ перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» способом единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало 2022 года.

При переходе на ФСБУ 6/2020 протестированы все имеющиеся в Организации активы на предмет их соответствия классификации ОС, предусмотренной ФСБУ 6/2020 и измененной с 01.01.2022 г. учетной политикой Организации, а также элементы амортизации основных средств (сроки полезного использования, способ амортизации, ликвидационная стоимость). Балансовой

стоимостью признанных основных средств признана их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации, рассчитанной в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Оценка последствий изменений учетной политики, связанных с началом применения ФСБУ 6/2020:

- организацией проведена единовременная корректировка по списанию малоценных ОС;
- изменения балансовой стоимости признанных в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 основных средств отсутствуют.

- отсутствуют активы, которые в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 подлежат учету в составе основных средств, но согласно ранее применявшейся учетной политики не учитывались Организацией в составе основных средств;

- отсутствуют признанные в соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 основные средства с пересмотренными элементами амортизации.

Указанные изменения являются незначительными и существенно не повлияли на показатели отчетности Организации.

- В соответствии с п. 26. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организацией принято решение применять указанный стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

При переходе на ФСБУ 26/2020 корректировки не производились вследствие отсутствия объектов учета, подлежащих корректировке при переходе на ФСБУ 26/2020.

- В соответствии с п. 50-51 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организацией принято решение не применять ретроспективный пересчет при переходе на указанный стандарт, а также не применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 г.

Основы Учетной политики Организации по бухгалтерскому учету на 2022 год:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

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

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

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

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

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный

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

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

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

- По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а так же 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 по операционной аренде 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.14ПБУ 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. Основание – п. 6 ФСБУ 5/2019.

– Активы, используемые для управленческих нужд организации учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи и офисную бумагу. Основание – п. 2 ФСБУ 5/2019

– 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 иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны одновременно с получением выручки.

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

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

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

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

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

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в

год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и ТП).

- К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- предоставленные другим организациям займы;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

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

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

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

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

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

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

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

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования (п. 5 ПБУ 23/2011).

- векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности").

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

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

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

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

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

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

- Организация не выпускает векселя и облигации.

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

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

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В Учетную политику Организации на 2023 год существенные изменения не вносились.

4. Информация о связанных сторонах ООО СЗ «Рафстрой»:

№	Связанные стороны	Характер взаимоотношений
1	ООО «Смарт Девелопмент»	с 29.03.2022 г. ООО «Смарт Девелопмент» имеет 50 % долю Уставного капитала и является участником ООО СЗ «Рафстрой»
2	ООО «Нова Девелопмент»	до 29.03.2022 г. ООО "Нова Девелопмент" имел 50% долю в Уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой».
3	Юнанов Борис Геннадьевич	Юнанов Б.Г. имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой» и является Бенефициарным владельцем
4	ИП Юнанов Борис Геннадьевич	Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юнанов Борис Геннадьевич имеет статус ИП
5	Авдышева Инна Витальевна	Генеральный директор Общества
6	ИП Авдышева Инна Витальевна	Генеральный директор Авдышева Инна Витальевна имеет статус ИП
7	ООО «СЗ Зеленый Квартал»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022 г. имеет 100% долю в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый Квартал». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 21.03.2022 имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Зеленый Квартал».
8	ООО «СЗ «Юфонвест»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ «Юфонвест». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022г. имело долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Юфонвест».
9	ООО «СЗ Интегралгруп»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Интегралгруп». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Интегралгруп».
10	ООО СЗ «Белые Росы»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 29.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 29.03.2022г. имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Белые Росы».
11	ООО «СЗ Дарстрой-Запад»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 28.04.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой-Запад». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 28.04.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Дарстрой-Запад».
12	ООО «СЗ Азбука Жилья»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 23.05.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья» Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до

		23.05.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Азбука Жилья».
13	ООО «Фрегат-2014»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Фрегат-2014».
14	ООО СЗ «Стройинструмент»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Стройинструмент». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 21.03.2022 имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Стройинструмент».
15	ООО «СЗ Родина»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 29.03.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Родина»
16	ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 23.05.2022 г. имеет долю 51% в уставном капитале ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 23.05.2022 г. имел долю 51% в уставном капитале ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ» Бенефициарный владелец и участник ООО СЗ «Рафстрой» Юванов Борис Геннадьевич имеет 49% долю в уставном капитале ООО СЗ «ЮГСТРОЙТРИУМФ».
17	ООО «Неотехзаказ»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 09.06.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Неотехзаказ» Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 09.06.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Неотехзаказ» Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юванов Борис Геннадьевич до 30.03.2022 имел 75% долю в уставном капитале ООО «Нефтехзаказ».
18	ООО «СЗ «Югстрой Регион»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 19.03.2022г. имеет долю 50% в уставном капитале ООО «СЗ «Югстрой Регион». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 19.03.2022 г. имел долю 50% в уставном капитале ООО СЗ «Югстрой Регион».
19	ООО СЗ «Монолит-Экспо»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022г. имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Монолит-Экспо».
20	ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 24.05.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 24.05.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОМЕГАЛИТ»
21	ООО «СЗ Неопроект»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Неопроект». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 21.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Неопроект».
22	ООО «СЗ	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с

	ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС»	21.03.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮФОСТРОЙКОМПЛЕКС».
23	ООО «СЗ «Строитель Юга»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 23.05.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ «Строитель Юга». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 23.05.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ «Строитель Юга».
24	ООО «СЗ Талити»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» имело долю 51% в уставном капитале ООО «СЗ Талити» в периоде с 05.05.2022 г. до 06.12.2022 г. Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 05.05.2022 г. имел долю 51% в уставном капитале ООО «СЗ Талити».
25	ООО «СЗ Югстрой Девелопмент»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 22.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Югстрой Девелопмент». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 22.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Югстрой Девелопмент».
26	ООО «СЗ Домстрой ЮФО»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Домстрой ЮФО». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Домстрой ЮФО»
27	ООО «Андромеда»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022 г. имеет долю 25% в уставном капитале ООО «Андромеда». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022 г. имел долю 25% в уставном капитале ООО «Андромеда».
28	ООО «СЗ ЮЭС»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 21.03.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ ЮЭС». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Нова Девелопмент» до 21.03.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО СЗ ЮЭС».
29	ООО «СЗ АТЛАССТРОЙ»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 09.08.2022 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ АТЛАССТРОЙ».
30	ООО «СЗ СИТИГРАД»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 12.05.2022г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ СИТИГРАД»
31	ООО «Фирма Монолит»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 12.04.2022г. имеет долю 80% в уставном капитале ООО «Фирма Монолит». Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО "Нова Девелопмент" до 12.04.2022 г. имел долю 80% в уставном капитале ООО «Фирма Монолит»
32	ООО «Оптим-Сити»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» до 20.10.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Оптим-Сити».

33	ООО «Проф-Сити»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» за период с 25.04.2022 г. по 20.10.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Проф-Сити».
34	ООО «Прайм-Сити»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» до 20.10.2022 г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Прайм-Сити».
35	ООО «Рестодвор»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» до 18.11.2022г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Рестодвор».
36	ООО «Гранд-Сити»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» до 20.10.2022г. имел долю 100% в уставном капитале ООО «Гранд-Сити».
37	ООО «Неометрия»	Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юнанов Б. Г. имеет 100 % долю в Уставном капитале ООО «Неометрия»
38	ООО «ЮМБ»	Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юнанов Б. Г. с 30.06.2022 имеет 49 % долю в Уставном капитале ООО «ЮМБ»
39	ООО «Магазин Внимания»	Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юнанов Б. Г. с 30.06.2022 г. имеет 49 % долю в Уставном капитале ООО «Магазин Внимания»
40	ООО «СТАРЫЙ ГОРОД»	Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ Рафстрой» Юнанов Б. Г. имеет 50 % долю в Уставном капитале ООО «СТАРЫЙ ГОРОД»
41	ООО «ЭЛИАС ГРУПП»	Бенефициарный владелец и Участник ООО СЗ «Рафстрой» Юнанов Б. Г. имеет 100% долю в Уставном капитале ООО «ЭЛИАС ГРУПП».
42	ООО «Гарантия Риэлт»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 27.02.2023 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «Гарантия Риэлт».
43	ООО «СЗ Висфор»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 02.03.2023 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Висфор».
44	ООО «СЗ Строитель Регионов»	Участник ООО СЗ «Рафстрой» ООО «Смарт Девелопмент» с 02.03.2023 г. имеет долю 100% в уставном капитале ООО «СЗ Строитель регионов».

В 2022 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

По взаимоотношениям с ООО «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» по предоставленным займам

Контрагенты, вид сделки, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	На 31.12.2021	На 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Соглашение о переводе договора от 21.10.2022	11.08.2025	безналичная	0	381 400	0
Проценты по Соглашению о переводе договора от 21.10.2022	11.08.2025	безналичная	0	20 133	0

ООО «Смарт Девелопмент» является поручителем ООО СЗ «Рафстрой» перед Банком ВТБ (ПАО) договор поручительства № ДП1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. сумма поручительства 1 281 561 (один миллион двести восемьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят один) 00 копеек.

С 29.03.2022 г. доля ООО «Смарт Девелопмент» в уставном капитале ООО СЗ «Рафстрой» была передана в залог БАНКУ ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) по договору залога доли в уставном капитале № До31-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. до исполнения ООО СЗ «Рафстрой» обязательств по кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 г.

По взаимоотношениям с ООО «Нова Девелопмент»
по полученным займам

Контрагенты, вид сделки, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	На 31.12.2021	На 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор займа 16/14Д от 06.10.2021 (11%)	06.10.2024	безналичная	139 075	32 886	0
Проценты по Договор займа 16/14Д от 06.10.2021 (11%)	06.10.2024	безналичная	4 900	473	0

по предоставленным займам

Контрагенты, вид сделки, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	На 31.12.2021	На 31.12.2022	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор займа 18/01 от 18.01.2022 (13%)	11.08.2025	безналичная	0	448 016	0
Проценты по Договор займа 18/01 от 18.01.2022 (13%)	11.08.2025	безналичная	0	55 092	0

ООО «Нова Девелопмент» являлась поручителем ООО СЗ «Рафстрой» перед Банком ВТБ (ПАО) по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021. сумма поручительства 1 282 ты. руб. до 16.12.2022 г.

До 29.03.2022 г. доля ООО «Нова Девелопмент» в уставной капитал ООО СЗ «Рафстрой» была передана в залог БАНКУ ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) по договору залога доли в уставном капитале № До31-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 до исполнения ООО СЗ «Рафстрой» обязательств по кредитному договору по кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 г.

По взаимоотношениям с ООО «СЗ ТАЛИТИ»
по выданным займам

Контрагенты /Договор	Остаток на 31.12.2021	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2022
Договор займа б/н от 11.08.2022	0	590 000	590 000	0
Проценты Договор займа б/н от 11.08.2022	0	10 011	10 011	0

По взаимоотношениям с ООО «Неотехзаказ»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	на 31.12.2021	Приняты работы, товары	Оплачены работы, товары	на 31.12.2022	величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
-----------------------	---	----------------	---------------	------------------------	-------------------------	---------------	--

Договор оказания услуг 22.1-НФО от 01.04.2022	ежемесячно	безналичная	0	10 737	6575	4161	0
Договор оказания услуг 29.1-НФО от 01.04.2022	ежемесячно	безналичная	0	8060	6543	1537	0
Договор оказания услуг БУ-11 от 01.02.2022	ежемесячно	безналичная	0	3300	3000	300	0
Договор оказания услуг 30.1-НФО от 01.04.2022	ежемесячно	безналичная	0	3722	2327	1395	0

В 2022 году Организацией заключен Договор оказания услуг по бухгалтерскому сопровождению № БУ-11 от 01.02.2022 г. с ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ», согласно которому на ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ» возложены обязанности по сопровождению бухгалтерского и налогового учета и подготовке к утверждению бухгалтерской и налоговой отчетности в согласованном сторонами объеме и на основании первичных документов, представленных ООО «СЗ «Рафстрой».

По взаимоотношениям с ООО СЗ «СТРОЙИНСТРУМЕНТ»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	на 31.12.2021	Приняты работы, товары	Оплачены работы, товары	на 31.12.2022	величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор оказания услуг 01/СИ/РФ от 01.10.2022	ежемесячно	безналичная	0	1 500	0	1 500	0

По взаимоотношениям с ООО «Неометрия»

Вид операции, договор	Сроки осуществления (завершения) расчетов	Форма расчетов	на 31.12.2021	Приняты работы, товары	Оплачены работы, товары	на 31.12.2022	величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода
Договор 22-НФО от 20.09.2019	ежемесячно	безналичная	7 890	11 757	17 088	2 559	0
Договор 29-НФО от 07.06.2021	ежемесячно	безналичная	0	4 609	2 114	2 495	0
Договор 30-НФО от 07.06.2021	ежемесячно	безналичная	0	1 888	0	1 888	0
Договор 547171 от 20.10.2020	ежемесячно	безналичная	4 000	4 800	7 200	1 600	0
Договор 7НР/2021 от 01.07.2021	ежемесячно	безналичная	3 309	6 091	6 902	3 299	0
Договор БУ-РФ от 01.05.2021	ежемесячно	безналичная	2 400	300	2 700	0	0
Договор НМ-РФ от 01.05.2021	ежемесячно	безналичная	2 800	1 050	3 850	0	0
Оплата по письму от 10.02.2021	ежемесячно	безналичная	5	0	0	5	0

ООО «Неометрия» является поручителем ООО СЗ «Рафстрой» перед Банком ВТБ (ПАО) договор поручительства № ДП1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. сумма поручительства 1 282 тыс. руб.

По взаимоотношениям с ООО СЗ «Зелёная горка»

ООО СЗ «Зелёная горка» является поручителем ООО СЗ «Рафстрой» перед Банком ВТБ (ПАО) договор поручительства № № ДП1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. сумма поручительства 1 282 тыс. руб.

По взаимоотношениям с ИП Юнанов Б. Г.

ИП Юнанов Б. Г. является поручителем ООО СЗ «Рафстрой» перед Банком ВТБ (ПАО) договор поручительства № ДП1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 г. сумма поручительства 1 281 тыс. руб.

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для 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.

Наименование показателя	Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу в отчетном периоде	1591

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2022 г. не выплачивала.

5. Пояснения к балансу.

5.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные бухгалтерского баланса на начало 2022 года сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2021г. Изменение вступительных остатков на 31.12.2021 не производилось.

5.2. Нематериальные активы Наличие и движение НМА

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		Поступило	Выбыло		пересчетная стоимость	Убыток от обесценения	Пересчетная стоимость		На конец периода		
			пересчетная стоимость	накопленные амортизации и убытки от обесценения		пересчетная стоимость	накопленные амортизации и убытки от обесценения			пересчетная стоимость	накопленные амортизации и убытки от обесценения			
Нематериальные активы - всего	5100	на 2022г.	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	30	-
	5110	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, вымышленные имена производителей товаров	5101	на 2022г.	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	30	-
	5111	на 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В составе нематериальных активов - изобразительный знак «Девочка», зарегистрирован в Госреестре с выдачей свидетельства на основании решения Роспатента о регистрации товарного

знака. Учтен в составе НМА 31.12.2022 г. Первоначальная стоимость указанного НМА 50 тыс.руб., срок полезного использования составляет 3 года.

Организация не имеет нематериальных активов с неопределенным сроком использования, а также с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды

5.3. Основные средства. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период								На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) –	5200	за 2022г.	10216	(3286)	25 477	-	-	(5218)	-	-	-	35 693	(8504)
	5210	за 2021г.	10870	(852)	-	(654)	185	(2619)	-	-	-	10216	(3286)
в том числе:													
Неотделимые улучшения	5201	за 2022г.	6 225	(1959)	-	-	-	(1383)	-	-	-	6225	(3342)
	5211	за 2021г.	6 225	(576)	-	-	-	(1383)	-	-	-	6225	(1959)
Мебель и инвентарь	5202	за 2022г.	3 991	(1327)	-	-	-	(1556)	-	-	-	3991	(2883)
	5212	за 2021г.	4645	(276)	-	(654)	185	(1236)	-	-	-	3991	(1327)
ППА	5203	за 2022г.	-	-	25 477	-	-	(2279)	-	-	-	25477	(2279)
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Незавершенные капитальные вложения

В соответствии с принятым Организацией порядком перехода на ФСБУ 5/2019 «Запасы», в бухгалтерской отчетности за 2021 г. затраты на возведение объекта строительства «Строительство объекта «Многоквартирные жилые дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 между улицей Искры и улицей Гостеприимная вдоль реки Кудепста в Адлерском и Хостинском внутригородских районах города Сочи» отражены перспективно в составе внеоборотных активов, стр. 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

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 из состава «Запасы» в состав «Основные средства» в связи с изменением УП	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	За 2022г.	-	25 477	-	(25 477)	-	
	5250	За 2021г.	228496	-	-	-	(228496)	
в том числе:								
ППА аренда плата за земельный участок, находящийся по адресу г. Сочи, Адлерский район,	5241	за 2022г.	-	902	-	(902)	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-	
ППА Аренда нежилых помещений №№14,15,16,17,18 Эрдан	5242	за 2022г.	-	17 939	-	(17 939)	-	
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-	

ППА Аренда нежилых помещений №№14,15,16,17,18 ИП Кочьян	5243	за 2022г.	-	6 144	-	(6 144)	-	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
ППА Аренда нежилых помещений №№14,15,16,17,18 ИП Гармашова	5244	за 2022г.	-	491	-	(491)	-	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	228496	-	-	-	(228496)	-

Объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств отсутствуют.

Неамортизируемые объекты основных средств у Организации отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации на 31.12.2022 г. решений об их изменении не принималось.

По результатам тестирования основных средств на обесценение на 31.12.2022 г. признаков обесценения объектов ОС не выявлено, соответственно убытки от обесценения ОС в бухгалтерском учете не формировались.

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.

Информация об объектах учета аренды

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 и нормами учетной политики Организация формирует право пользования активом (далее ППА) и признает обязательства по следующим договорам аренды:

Договор	Контрагент	Предмет аренды	Признанный организацией срок полезного использования объекта аренды
№4900770184 от 27.04.2006	Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю через Сочинский филиал	аренда земельного участка 23:49:0401008:1249 сроком до 27.04.2055 г.	2 года
б/н от 12.11.2019 г.	ООО «Эридан», ИП Кочьян А.А., ИП Гармашова Ю.А.	аренда нежилых помещений для осуществления предпринимательской деятельности (под офис)	5 лет

При первом применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 и нормами учетной политики Организации право пользования

активом (далее ППА) и признает обязательства по вышеуказанным договорам аренды признано на 31.12.2021 г.

В соответствии с принятым Организацией способом отражения первого применения ФСБУ 25/2018, ППА и обязательства по аренде в бухгалтерском учете и отчетности без ретроспективного влияния на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета, входящие остатки и сравнительные данные за предшествующий год не пересчитывались.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	Январь –Декабрь 2022
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Аренда земли и помещений под офис
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	1136 тыс.руб.
Основание и порядок расчета процентной ставки	см. раздел 2 «Основные положения учетной политики»
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок отсутствуют. Коммунальные платежи не учитываются при оценке задолженности по аренде
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Коммунальные платежи
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	нет
Срок полезного использования	
ППА помещение	5 лет
Земля	2 года
Способ амортизации	линейный
Начало начисления амортизации	с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА
Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018*, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	неприменимо
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	нет
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по	нет

аренде	
Расчеты по аренде на конец отчетного периода	23215

5.4. Финансовые вложения Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесцениения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	за 2022г	-		1625607	596191				1029416	-
	за 2021г								-	-
в том числе:	за 2022г	-		1625607	596191				1029416	-
	за 2021г	-							-	-
Финансовые вложений - итого	за 2022г	-		1625607	596191				1029416	-
	за 2021г	-							-	-

Выданные займы

Контрагенты /Договор	Основной долг				Проценты начисленные
	Остаток на 31.12.2021	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2022	Остаток на 31.12.2022
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО Договор займа 18/01 от 18.01.2022 Срок погашения 11.08.2025	0	454 207	6 191	448 016	55092
СЗ ТАЛИТИ ООО Договор займа б/н от 11.08.2022	0	590 000	590 000	0	0
СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО займ по соглашению от 21.10.2022 Срок погашения 11.08.2025	0	581 400	0	581 400	20333
ИТОГО	0	1625607	596191	1029416	75425

Все финансовые вложения являются текущими, предоставленными связанным с Организацией сторонам. Обеспечение под указанные финансовые вложения Организацией не принималось.

Предоставленные займы являются процентными. Просрочек в уплате процентов по займам не допускается. Организация намерена удерживать предоставленные займы до погашения.

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

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

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

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска:
Валютный (связи 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: Просрочки по всем видам ФВ отсутствуют. Прогноз по своевременному исполнению обязательств контрагентами по ФВ положительный. Произведена оценка финансового состояния и платежеспособности каждого контрагента по имеющимся ФВ. Контрагентов с неудовлетворительным финансовым состоянием и платежеспособностью, имеющих существенную задолженность по ФВ перед Обществом, не выявлено. Кредитный риск имеет приемлемый уровень.			

5.5. Запасы. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
		себестоимость	валютный резерв по оценке стоимости	балансовая стоимость	поступления в затраты	Периодом из состава «Основных средств» в составе «Запасы» в связи с использованием УП	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	валютный резерв по оценке стоимости	балансовая стоимость
							себестоимость	распределено по складам (стоимости)	убытков от списания стоимости				
Запасы - всего	30 2022г.	637 351	-	637 351	1 618 028		(407 245)	-	-	X	1 848 134	-	1 848 134
	30 2021г.	8465	-	8465	485 247	228 496	(84 857)	-	-	X	637 351	-	637 351
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	30 2022г.	21 937	-	21 937	299 496		(266 248)	-	-	324 767	55 385	-	55 385
	30 2021г.	8 465	-	8 465	98 328		(84 856)	-	-	112 134	21 937	-	21 937
Готовая продукция	30 2022г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	30 2021г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	30 2022г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	30 2021г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	30 2022г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	30 2021г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве всего в том числе	30 2022г.	615 414	-	615 414	1 318 332		(140 997)	-	-	-	1 792 749	-	1 792 749
	30 2021г.	-	-	-	386 918	228 496	-	-	-	-	615 414	-	615 414
Детское образовательное учреждение на 550 мест в МБР	2022г.	-	-	-	3 242		-	-	-	-	3 242	-	3 242
	2021г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-

Кудыста*												
ЖК со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1	2022г.	608 631		608 631	628 555		(140 997)				1 096 189	1 096 189
	2021г.				380 136	228 496					608 632	608 632
ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 2	2022г.	6 773		6773	459 685						466 458	466 458
	2021г.				6 773						6 773	6 773
ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 3	2022г.	10		10	189 254						189 264	189 264
	2021г.	-			10						10	10
ЖК со встроенными помещениями ФЛОРА Этап 4	2022г.	-			8 363						8 363	8 363
	2021г.	-										-
Мостовой переход и берегоукрепление	2022г.	-			2 7888						27 888	27 888
	2021г.	-										-
СОИП 2000 мест (Кудыста)	2022г.	-			209						209	209
	2021г.	-										-
Проценты по численному ППА	2022г.	-			1 136						1 136	1 136
	2021г.	-	-	-			-	-	-	-	-	-

Материально производственные запасы в залоге отсутствуют.

Информация о суммах неоплаченных запасов раскрыта в разделе 5.9. настоящих Пояснений

5.6. Налог на добавленную стоимость

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

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по капитальному строительству	183 984	54 900	19 585
ИТОГО	183 984	54 900	19 585

5.7. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Организации 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. По просроченной и сомнительной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 сформирован резерв в сумме 6009 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец года	
			Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Учетная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность -ВСЕГО	1230	за 2022 г.	160725	-	734792	(6009)
	1230	за 2021 г.	34254	-	160725	-

В том числе:	1231	за 2022 г.	160712	-	659261	(6109)
	1231	за 2021 г.	34237	-	160712	-
Расчёты с поставщиками и подрядчиками (выписки выданные)	1231	за 2022 г.	34237	-	160712	-
	1231	за 2021 г.	34237	-	160712	-
Расчёты с подотчетными лицами	1232	за 2022 г.	13	-	-	-
	1232	за 2021 г.	13	-	13	-
Расчёты по налогам и сборам	1233	за 2022 г.	-	-	61	-
	1233	за 2021 г.	4	-	-	-
Расчёты с прочими дебиторами	1233	за 2022 г.	-	-	75470	-
	1233	за 2021 г.	-	-	-	-

Крупнейшие дебиторы:

Наименование дебитора	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО АРКОНПРОЕКТ проектирование	5200	0
ООО АСЕРВИС СМР	3600	0
ИП Вартанян В. А. СМР	1964	0
ООО СК Лидер Групп СМР	509376	100911
ИП Высоцкая Е. А. СМР	4300	0
ИП Болквадзе М. Д. СМР	1554	5685
ГРАНДАЛЬЯНС ООО СМР	1815	0
ООО "СОЮЗ" строительные материалы	6568	256
ООО КРАСНОДАРАРХПРОЕКТ СМР	1219	1319
ИП Кузьмин Е.И. СМР	2450	0
ИП Иськов К. В.СМР	28089	0
МУП г.Сочи "Сочитеплоэнерго" коммунальные услуги.	6178	4886
ИП Керимов Б. А. О. СМР	5623	0
МОНОМЕР-РС ООО СМР	4320	0
ИП Радченко Е. В. СМР	4275	0
ООО РЕМСТРОЙ-ГРУПП СМР	2581	0
ИП Старкова Е. Н. СМР	12473	0
ИП Тасиц А. А. СМР	3484	0
ООО ТЕХНО-ФОРМ оборудование	2342	0
ООО ТЕХНОПЛУССТРОЙ транс.услуги	8373	0
ИП Ткаченко А.С. СМР	2934	0

ООО Флагман строительные материалы	10000	0
------------------------------------	-------	---

5.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Банковские счета	Вид счета	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
АО "Банк ДОМ.РФ"	40702810500650002589	21	66	20
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	40702810200230006450	41	0	0
Итого		62	66	20

Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по Договору об открытии кредитной линии КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021г. КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021г. с Банк ВТБ (ПАО)

Информация о залогах и поручительствах, выданных Организацией в обеспечение обязательств по Договору об открытии кредитной линии КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021г. КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021г. приведены в разделе 5.11. настоящих Пояснений.

Организация не имеет открытых в её пользу аккредитивов.

Организация не имеет открытых аккредитивов в пользу третьих лиц.

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<i>Денежные потоки от текущих операций</i>			
Платежи - всего	4120	(1 764 743)	(527 004)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 742 983)	(509 614)
В том числе со связанными сторонами		(58 299)	(3 504)
<i>Денежные потоки от финансовых операций</i>			
Поступления - всего	4210	14 791	
От возврата предоставленных займов	4213	14 791	
В том числе со связанными сторонами		14 791	
Платежи - всего	4220	(1 044 207)	
Предоставление займов	4223	(1 044 207)	
В том числе со связанными сторонами		(1 044 207)	
<i>Денежные потоки от финансовых операций</i>			
Поступления - всего	4310	2 351 055	1 787 984
в том числе: полученные кредиты и займы	4311	2 351 055	1 787 984
В том числе со связанными сторонами		36 421	706 067
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		36 421	
Платежи - всего	4320	(1 011 514)	(1 260 934)
Возврат кредитов и займов	4323	(1 004 636)	(1 260 934)
В том числе со связанными сторонами		(142 610)	(685325)
Прочие платежи по кредитным обязательствам	4329	(6 878)	0

5.9. Кредиторская задолженность

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

Структура краткосрочной кредиторской задолженности:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность- ВСЕГО	1 710 675	64 320
В том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	97 421	63 716
Расчеты по налогам и сборам	3 029	343
Расчеты с персоналом по оплате труда	318	194
Прочие (незавершенные расчеты по ДДУ при вскрытии счетов эскроу)	1 609 907	66

Кредиторская задолженность по налогам и сборам представляет собой следующее:

Виды налогов и сборов	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Налог на прибыль	2 390	76
Обязательное пенсионное страхование	329	58
Федеральный фонд ОМС	120	22
НДФЛ исчисленный налоговым агентом	88	56
Налог на имущество	79	109
Прочие налоги и сборы	23	22
Итого:	3 029	343

Крупнейшие кредиторы:

Наименование	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ООО ГАРАНТ ДЕЛА юр.услуги	700	2 800
ИП Логвинов А. В. Прозкт.услуги	1 330	8 875
ИПМамчур А. М. бух.услуги	300	3 146
ИП Демидова О. А. маркетинговые услуги	0	11 417
ГК ПЕГАС ООО СМР	1 661	0
ООО Неометрия Оказание услуг тех. заказчика	15 534	20 400
ООО Алеа СМР	0	1 191
ООО Лига СМР	3 018	884
ООО УК КОМПЛЕКС ПРЕМИУМ Коммунальные расходы	1 367	0
ООО СК ЛИДЕРГРУПП СМР	18 433	0
ООО НЕОТЕХЗАКАЗ бух.услуги	7 393	0
ООО «СОЮЗ» строительные материалы	8 329	0

ООО ТЕХНОПЛОССТРОЙ транс.услуги	10 772	0
АО «МК-М» строительные материалы	2301	0

5.10. Кредиты и займы

Организация имеет на отчетную дату одобренные и частично полученные денежные средства по кредитной линии .

Согласно условиям Договора об открытии кредитной линии, с даты начала предоставления кредитных средств по дату раскрытия счетов эскроу, уплата процентов за пользование кредитом не производится, начисленные проценты капитализируются и прибавляются к задолженности по основному долгу .

Контрагенты /Договоры	Цели кредитования/привлечения займов	Срок погашения	Сумма по договору	Сaldo на 31.12.2022	Сaldo на 31.12.2021	Изменение величины займов и кредитов	Одобренные, но неиспользованные кредиты/займы на 31.12.2022
				Основная сумма	Основная сумма		
Долгосрочные							
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/000 08 от 03.12.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «ФЛОРА», жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, этап 1 расположенный(ые) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудепста, земельный участок №1, на земельном(их) участке (-их) с кадастровым номером(-ами): 23-49-0401008-1249;	30.09.2023	1 281 561	0	651 048	-651048	0
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/000 11 от 29.12.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «ФЛОРА», жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, этап 3 расположенный(ые) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудепста, земельный участок №1, на земельном(их) участке (-их) с кадастровым номером(-ами): 23-49-0401008-1249;	28.02.2026	2 488 210	698 518	0	698 518	1 789 692
	проценты			38 221	0	38 221	
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/000 12 от 29.12.2021	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «ФЛОРА», жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, этап 2 расположенный(ые) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудепста, земельный участок №1, на земельном(их) участке (-их) с кадастровым номером(-ами): 23-49-0401008-1249;	31.10.2023	2 322 936	1 069 080	0	1 069 080	1 253 856
	проценты			52 869	0	52 869	
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО Договор займа 16/НД от 06.10.2021 (11%)	Финансирование затрат по строительству объекта: ЖК «ФЛОРА», жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, этап 1 расположенный(ые) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудепста, земельный участок №1, на земельном(их) участке (-их) с кадастровым номером(-ами): 23-49-0401008-1249;	06.10.2024	519000	32 886	139875	-106189	509114
Итого				1 891 574	790 123	1 161 451	3 552 662

Краткосрочные

НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО Договор займа 16/НД от 06.10.2021 (11%)	% по договору займа 16/НД от 06.10.2021 (11%)	06.10.2024	530 000	473	4900	-4 427	0
Итого		-	530 000	473	4 900	-4 427	-

Начисленные и оплаченные проценты по кредитам и займам

Контрагенты /Договоры	За 2022 г.		За 2021 г.		Изменение по сравнению с займами и кредитами	
	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов	Сумма начисленных процентов	Сумма оплаченных процентов
НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО Договор займа 16/НД от 06.10.2021 (11%)	1355	5783	7491	2591	-6136	-3192
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021	34962	34962	0	0	34962	34962
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021	38 221	0	0	0	38 221	0
Банк ВТБ (ПАО) КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021	52 869	0	0	0	52 869	0
Итого	127 407	40745	7491	2591	119 916	38154

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

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

Привлеченные займы и кредиты получены и израсходованы Организацией исключительно для осуществления деятельности специализированного застройщика в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 г., проценты по указанным займам и кредитам, причитающиеся к оплате кредитору (займодавцу) включены в стоимость строящегося объекта. 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.

5.11. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Оценочный срок исполнения обязательства	Настроенность и, существующие в отношении срока исполнения и/или величины обязательства	Оценки на 31.12.2022	Прямая	Поливая	Ссылка на величину суммы	Увеличение в связи с ростом приведенной стоимости	Оценки на 31.12.2021	Описание суммы встречных требований / требований к третьим лицам в отношении расходов, которые организация несет при выполнении обязательств, активов, признанных по этим требованиям
Оценочные обязательства – всего, в том числе:									
резерв на предстоящие отпуска	не более 12 месяцев с отчетной даты		479	588	(414)			305	

Резерв работ ЖК ФЛОРА	не более 12 месяцев с отчетной даты		142065	190 327	(48262)			0
		итого	142544	190915	(48676)			305

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

5.12. Выданные и полученные обеспечения обязательства

В соответствии ФЗ 214-ФЗ от 30.12.04 г. ООО СЗ «Рафстрой» 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». На 31.12.2022 г. остаток по эскроу счетам составляет 1 025 509 тыс.руб.

Обеспечения обязательств полученные:

Кредитор/ Залогодержатель	Обязательство	Договор обеспечения	Предмет договора, под обеспечением	Факт передачи имущества/Ограничения использования заложенного имущества/возможность использования заложенного имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
					На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
					Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
ПАО БАНК ВТБ	Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021	До 29.03.2022 Договор залога доли ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" № До31-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021	доля в уставном капитале ООО под обременением	Предметом залога по настоящему Договору залога является доля в УК Общества, которая составляет 50% Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте. В пределах, в которых Предмет залога рассматривается как право, Залог является залогом прав.	0	0	10	10
		договор залога доли Юнанова Б. Г., До32-ЦВ- 730750/2021/00011 от 29.12.2021	доля в уставном капитале ООО под обременением	Предметом залога по настоящему Договору залога является доля в УК Общества, которая составляет 50% Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте. В пределах, в которых Предмет залога рассматривается как право, Залог является залогом прав.	10	10	10	10
		Договор залога доли ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" № До31-ЦВ- 730750/2021/00011 от 29.12.2021	доля находится под обременением	Предметом залога по настоящему Договору залога является доля в УК Общества, которая составляет 50% Предмет залога не является имуществом, изъятым из оборота или ограниченным в обороте. В пределах, в которых Предмет залога рассматривается как право, Залог является залогом прав.	10	10	0	0

Кредитор/ Залогодер жатель	Поручитель	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
			На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ПАО БАНК ВТБ	Юнанов Б. Г.	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 сроком действия по 30.09.2023	0	1 281 561
	ООО «НЕОМЕТРИЯ»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 сроком действия по 30.09.2023	0	1 281 561
	ООО "НОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 сроком действия по 30.09.2023	0	1 281 561
	ООО СК «ЛИДЕРГРУПП»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 сроком действия по 30.09.2023	0	1 281 561

	ООО СЗ «Зеленая горка»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00008 от 03.12.2021 сроком действия по 30.09.2023	0	1 281 561
	Итого			6 407 805

Кредитор/ Залогодержатель	Поручитель	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
			На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ПАО БАНК ВТБ	Юванов Б. Г.	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 сроком действия по 28.02.2026	2 488 210	0
	ООО «НЕОМЕТРИЯ»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 сроком действия по 28.02.2026	2 488 210	0
	ООО "SMART DEVELOPMENT"	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 сроком действия по 28.02.2026	2 488 210	0
	ООО СК «ЛИДЕРГРУПП»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021 сроком действия по 28.02.2026	2 488 210	0
	ИТОГО		9 952 840	

Кредитор/ Залогодержатель	Поручитель	Предмет договора, обеспечиваемое обязательство	Сумма, тыс. руб.	
			На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
ПАО БАНК ВТБ	Юванов Б. Г.	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021 сроком действия по 31.10.2023	2 322 936	0
	ООО «НЕОМЕТРИЯ»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021 сроком действия по 31.10.2023	2 322 936	0
	ООО "SMART DEVELOPMENT"	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021 сроком действия по 31.10.2023	2 322 936	0
	ООО СК «ЛИДЕРГРУПП»	поручительство по обязательствам ООО СЗ "Рафстрой" по Кредитному договору КС-ЦВ-730750/2021/00012 от 29.12.2021 сроком действия по 31.10.2023	2 322 936	0
	ИТОГО		9 291 744	

Иных полученных и выданных обеспечений обязательств, в том числе залогов, гарантий, поручительств ООО СЗ «РАФСТРОЙ» на 31.12.2022 г. не имеет. По оценке Организации риски неисполнения обязательств, в том числе штрафов, пеней, неустоек, перед ПАО Банк «ВТБ» по договору кредитной линии № КС-ЦВ-730750/2021/00004 от 26.04.2021 не являются существенными.

6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.1. Выручка

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Выручка по договорам долевого участия ЖК Флора Этап 1	215 835	0
ИТОГО	215 835	0

6.2. Себестоимость

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Себестоимость по ЖК Флора Этап 1	(158 253)	0
ИТОГО	(158 253)	(0)

6.3. Коммерческие расходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Реклама	(22 279)	0
ИТОГО	(22 279)	0

6.4. Управленческие расходы

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Управленческие расходы	(1 367)	0
ИТОГО	(1 367)	(0)

6.5. Проценты к получению

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Проценты к получению	75 425	0

6.6. Проценты к уплате

Наименование показателя	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Проценты к уплате	(47 161)	0

6.7. Прочие доходы

Показатели	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Прочие внереализационные доходы	50	380
ИТОГО	50	380

6.8. Прочие расходы

Показатели	За январь-декабрь 2022 г.	За январь-декабрь 2021 г.
Прочие внереализационные расходы	(255)	0
Резерв по сомнительным долгам	(6009)	0
ИТОГО	(6 264)	0

6.9. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

За 2022 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила в сумме 55 986 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил (7 170) тыс. руб., что соответствует строке 2411 Отчета о финансовых результатах.

Сформированы отложенные налоговые активы в сумме 34 421 тыс. руб., в том числе:

- начислено 39510 тыс. руб.;
- погашено 5089 тыс. руб.

Сформированы отложенные налоговые обязательства в сумме (39 631) тыс. руб., том числе:

- начислено 32 тыс. руб.;
- погашено 39663 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил (5 210) тыс. руб., что соответствует строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2022 год составил (12 380) тыс. руб., что соответствует строке 2410 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;
(5 210)	0	0

Чистая прибыль за 2022 год составила 43 603 тыс. руб.

7. Экономическая среда, в которой Организация осуществляет свою деятельность. События после отчетной даты.

С февраля 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, а также ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В ответ на внешние санкции и ограничения 2022 года Правительством РФ оперативно принят и реализован план поддержки российской экономики, куда вошло более 100 инициатив на сумму около 1 трлн. руб., в том числе льготные кредиты малому и среднему бизнесу, ипотечные программы поддержки населения, инициативы по сохранению занятости, поддержка отдельных отраслей экономики (в том числе застройщиков на первичном рынке), мораторий на банкротства и налоговые проверки, а также внешние и внутренние контрсанкции.

На фоне существенных внешнеэкономических ограничений весной 2022 года экспертами планировались двухзначные прогнозы падения российского ВВП, а курс доллара к рублю пробивал рекордные трехзначные отметки. Инфляция достигала многолетних максимумов, а настроения бизнеса были самыми пессимистичными. Однако по мере адаптации экономики РФ к внешним санкциям изменились и прогнозы, и фактические показатели экономического состояния. России удалось избежать финансового хаоса. Благодаря грамотной реакции Банка России санкции в финансовом секторе не смогли спровоцировать в России финансовый кризис, а сокращение экономической активности оказалось меньше, чем предполагалось. В реальном секторе поддерживается приток нефтегазовых доходов в экономику, а спад импорта к концу года, по оценкам экспертов, составил 5% — это меньше, чем в пандемийный кризис.

В результате падение ВВП по итогам 2022 года составит от 2,9% до 3-3,5% по прогнозам ЦБ РФ и МЭРТ, соответственно, до 4,5% (прогноз Всемирного Банка) вместо запланированных в марте 2022 года 10, 15 и даже 25%.

По оценкам экспертов и Правительства РФ в 2023 году экономический спад в России продолжится. При этом глобально выделяются два существенных риска для российской экономики — последствия уже введенных санкций и новые ограничения, которые могут быть введены. Кроме того вне санкционной повестки возможен риск глобальной рецессии. Если темпы мирового ВВП уйдут в зону ниже нуля, ухудшится спрос на сырье, а цены на него пойдут вниз, что затронет Россию как экспортера нефти и газа. Однако данный риск многими экспертами оценивается в качестве маловероятного. Диапазон оценок вероятного спада экономики РФ в 2023 году сильно разнится — от минус 0,8% ВВП по прогнозам Минэкономразвития, до минус 6,5% по прогнозам независимых экспертов. По мнению последних, такое сокращение ВВП произойдет за счет сжатия внутреннего спроса на фоне миграционного оттока в сочетании с вероятным спадом инвестиций.

Таким образом экономическая ситуация в России под воздействием сложных геополитических факторов и санкционных ограничений 2022 года складывается лучше, чем изначально предполагалось.

Между тем санкции и нарушение логистических цепочек по-разному повлияли на отрасли экономики. Так, 2022 год стал одним из самых непредсказуемых для рынка недвижимости, который в конце 2021 года был довольно прогнозируемым. Активность со стороны покупателей сменялась падением спроса. Цены на квартиры, которые в начале года достигли пиковых значений, стали снижаться. При этом стоимость стройматериалов продолжила рост. Параллельно застройщикам приходилось решать непростые логистические задачи. На фоне закономерной для 2022 года нестабильности на рынке первичного жилья. Крупнейшие компании, занимающиеся строительством многоквартирных домов в регионе, к которым относится ООО СЗ «Рафстрой», не планируют снижения темпов строительства и замораживания строек, а напротив, раскрывают планы по запуску новых проектов.

Рост цен на стройматериалы, который оценивается в среднем в 30%, а также удорожание логистики привели к увеличению себестоимости строительства и сохранению тенденции к увеличению средневзвешенной стоимости квадратного метра в Краснодарском крае. Существенный скачок цены за «квадрат» был зафиксирован в марте 2022 года. Чтобы подстраховаться в неопределенной ситуации, девелоперы завысили цены на квартиры, заложив в нее возможные риски: от удорожания стоимости стройматериалов до затрат на логистику и т. д. За исключением небольших периодов положительная динамика сохранилась до конца года

Что касается покупательской активности, если в первом квартале 2022 года относительно 2021 мы наблюдались ситуация с незначительными колебаниями, то начиная с апреля 2022 года фиксировался спад по количеству зарегистрированных ДДУ в несколько раз.

Прогнозы застройщиков Краснодарского края на 2023 год оптимистичны. Ситуация на рынке первичной недвижимости в 2023 году будет во многом зависеть от макроэкономической обстановки, роста себестоимости строительства, уровня процентных ставок по ипотеке и т. д. При этом по мнению экспертов группы компаний «НЕОМЕТРИЯ», на сегодняшний день и в перспективе на 2023 год рынок первичной недвижимости южнороссийских регионов находится в балансе спроса и предложения. Спрос на первичном рынке недвижимости останется высоким, а цены стабильными, поэтому значительных корректировок цен не ожидается.

Собственники и руководство Организации внимательно следят за продолжающимися после отчетной даты 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 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.

Иных существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2023 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

8. Прочая информация.

Курсовые разницы

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 (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией

Организация в 2022 г. и в настоящее время является истцом в 4 судебных спорах. На общую сумму 2,4 тыс. руб.:

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

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

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

Наименование	2022 год	2021 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и т.д.)	8	5
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия, вывоз отходов)	3699	2150

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 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 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 существенным 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 Ростовской области привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

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

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

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков 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, связанное с событиями, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений, несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества. Действия собственников и руководства Организации в отношении указанных рисков описаны в разделе 7 настоящих Пояснений.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

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

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

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

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

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

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

законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

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

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

Иные риски, связанные с СВО и факторами, описанными в разделе 7 настоящих Пояснений.
Управление указанными основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживании всех изменений федерального законодательства, а также законодательства Краснодарского края и регионов ведения бизнеса Организации.

Риски, связанные с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

В 2022 году и в период СПОД Общество продолжило и 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.

Общество считает распространение коронавирусной инфекции COVID-19 и возросшую в этой связи нестабильность на рынках существенными, но не значительно отразившимися на работе Организации и её годовой бухгалтерской отчетности событиями. Так, в отчетном периоде и периоде СПОД не произошло снижения спроса на продукцию Общества и значительного увеличения его расходов в связи с ростом стоимости сырья, материалов и услуг подрядных организаций, связанных с распространением коронавируса 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 тд. 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.

9. Непрерывность деятельности

В 2022 году ООО СЗ «Рафстрой» завершило строительство 1-го этапа объекта: «ЖК «ФЛОРА», жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, этап 1 расположенный(ые) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, м-н Кудепста, земельный участок №1, на земельном(ых) участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 23:49:0401008:1249», получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU23-309-1530-2022 от 05.08.2022 г.

Информация о стоимости чистых активов Организации:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Уставный капитал	20	20	20
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	43899	296	0
Чистые активы	43919	316	20

ООО СЗ «Рафстрой» продолжает строительство объекта ЖК Флора этап 2,3,4. В 2023 году планируется сдача 2 этапа объекта ЖК Флора.

У собственника и руководства ООО СЗ «Рафстрой» отсутствуют какие-либо намерения сократить масштабы основного бизнеса или прекратить деятельность, а годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год подготовлена в соответствии с принципом непрерывности деятельности Организации.

Собственниками и руководством ООО СЗ «Рафстрой» дана оценка способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2022 года, в том числе с учетом влияния последствий распространения коронавирусной инфекции COVID-19, факторов, событий и рисков, описанных в разделах 7 и 8 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и 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 8 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. 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 «Рафстрой»



Авдышева И.В.

Ведущий бухгалтер ООО «НЕОТЕХЗАКАЗ»
(по договору оказания услуг по бухгалтерскому
сопровождению №БУ-11 от 01.02.2022г.)

Антонова В.В.

«_16_» марта 2023 г.