



ПАРТНЕР

Центр аудита и консалтинга

21 марта 2024 года

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«СДС-Финанс»
за 2023 год**

Кемерово
2024



Центральный офис:

650000, Кемеровская область Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, cak@cak-partner.ru 8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис:

191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А, оф. 413, spb@cak-partner.ru 8 (812) 902-02-23

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СДС-Финанс»**

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс» (ОГРН: 1054205257204), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), принятым Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Действующий от имени ООО «ЦАК «Партнер»
на основании доверенности
№ 66 от 18.03.2024 года,
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение**



**Арикайнен Алена Васильевна
(ОРНЗ 21606092087)**

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита и консалтинга «Партнер» (ООО «ЦАК «Партнер»), ОГРН 1074205012804, 650000, РФ, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606042171

«21» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 23 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ"СДС-Финанс" Дата (число, месяц, год) 31 декабря 2023 г.
Идентификационный номер налогоплательщика по ОКПО 76919007
Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
Организационно-правовая форма/форма собственности по ОКОПФ/ОКФС Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ 12300

Коды		
0710001		
11	03	2024
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300	16	
384		

Местонахождение (адрес) 650992, 42, Кемеровская обл.-Кузбасс, г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом. 45

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)

индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью

"Центр аудита и консалтинга "Партнер"

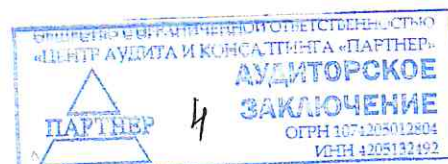
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 4205132492

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1074205012804

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 23 г. ³	На 31 декабря 20 22 г. ⁴	На 31 декабря 20 21 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	621	293	739
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	107 091	121 606	138 833
5201	Здания	11501	39 448	34 426	33 567
5202	Машины и Оборудование	11502	479	62	136
5203	Земельные участки	11503	-	-	-
5204	Хозяйственный инвентарь, транспортные средства	11504	1 376	1 128	1 975
5205	Сооружения	11505	-	-	-
5206	Здания (ППА)	11506	9 922	14 763	15 547
5207	Земельные участки (ППА)	11507	55 866	69 686	85 227
5208	Транспортные средства (ППА)	11508	-	1 541	2 381
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	44 179	57 176	69 746
5301	Финансовые вложения	1170	250 758	229 992	229 992
	Отложенные налоговые активы	1180	155 609	154 224	126 529
5240	Прочие внеоборотные активы	1190	302 321	281 788	254 119
5246	в том числе: затраты по техническому надзору над строительством	11901	1 164	1 164	1 164
5247	затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	11902	244 169	280 342	252 765
5248	расходы будущих периодов	11903	289	144	57
	Итого по разделу I	1100	860 579	845 079	819 958



II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
5400	Запасы	1210	2 562 842	2 653 959	1 800 890
	в том числе: сырье, материалы				
5401		12101	1 720	549	62
5402	товары	12102	14 674	34 187	47 771
5403	товары, по которым не зарегистрировано право собственности	12102	-	-	-
5404	товары отгруженные	12103	2 837	-	-
5405	расходы будущих периодов	12104	165	153	260
5406	готовая продукция	12105	1 039 108	34 134	60 991
5407	Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	12106	1 504 338	2 584 936	1 691 806
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 937	210	210
5500	Дебиторская задолженность	1230	599 231	429 450	430 310
5501	в том числе: долгосрочная дебиторская задолженность	1231	4 052	18 800	15 205
5502	задолженность заказчика (застройщика) по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	12311	-	-	-
5503	покупатели и заказчики	12312	3 108	2 179	11 244
5504	задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	12313	744	1 704	2 657
5505	задаткам, полученным по предварительным договорам долевого участия	12314	-	-	-
5506	прочие дебиторы	12315	200	14 917	1 304
5510	краткосрочная дебиторская задолженность	1232	595 179	410 650	415 105
5511	в т.ч. покупатели и заказчики	12321	21 792	22 752	13 927
5512	авансы выданные	12322	371 220	225 504	80 662
5513	налоги, сборы, страховые взносы (переплата)	12323	1 854	1 590	696
5514	задолженность заказчика (застройщика) по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	12324	110 458	135 901	275 380
5515	прочие дебиторы	12325	39 007	21 197	19 491
5516	задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	12326	-	-	-
5517	задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	12327	48 088	946	22 217
5518	задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварительным договорам долевого участия	12328	2 760	2 760	2 732
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 133 711	1 510 896	1 623 273
5306	в том числе: предоставленные займы	12401	-	-	5 000
5307	приобретенные права требования	12402	-	-	-
5308	депозитные вклады	12403	3 133 711	1 510 896	1 618 273
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	138	565	191
	Прочие оборотные активы	1260	117	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 298 976	4 595 080	3 854 874
	БАЛАНС	1600	7 159 555	5 440 159	4 674 832

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			20 23 г. ³	20 22 г. ³	20 21 г. ⁴
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-) ⁷	(-) ⁷
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 918 359	3 043 768	2 771 549
	Итого по разделу III	1300	3 918 369	3 043 778	2 771 559
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5800	Заемные средства	1410	536 489	879 961	490 014
5801	<i>в том числе: долгосрочные займы</i>	14101	536 489	879 949	490 000
5802	<i>проценты по долгосрочным займам</i>	14102	-	12	14
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551	Прочие обязательства	1450	62 173	78 468	88 260
5552	<i>поставщики и подрядчики</i>	1451	13 769	7 211	2 108
5553	<i>обязательства по аренде</i>	1452	48 404	71 257	86 152
5554	<i>прочие кредиторы</i>	1453	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	598 662	958 429	578 274
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5820	Заемные средства	1510	545 506	799 409	492 498
5821	<i>в том числе: краткосрочные кредиты и займы</i>	15101	545 000	798 859	491 962
5822	<i>проценты по краткосрочным кредитам и займам</i>	15102	506	550	536
5560	Кредиторская задолженность	1520	1 977 676	594 735	796 635
5561	<i>в том числе: поставщики и подрядчики</i>	15201	117 897	141 243	125 848
5562	<i>авансы полученные</i>	15202	1 357 016	50 032	75 225
5563	<i>задолженность перед персоналом</i>	15203	-	-	-
5564	<i>задолженность по налогам, сборам и страховым взносам</i>	15204	56 381	17 612	30 380
5565	<i>задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, гарантийные платежи по предварительным договорам</i>	15205	-	-	1
5566	<i>расчеты с учредителями по выплате доходов</i>	15206	-	-	-
5567	<i>прочие кредиторы</i>	15207	19 573	10 568	139
5568	<i>задолженность инвестора по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам</i>	15208	426 809	375 280	565 042

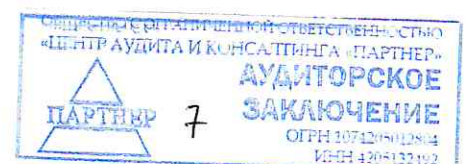
	Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
5700	Оценочные обязательства	1540	96 313	26 550	18 812
5701	Оценочное обязательство на оплату отпускных	15401	18 130	10 276	14 058
5702	Оценочное обязательство по судебным разбирательствам	15402	5 666	5 288	518
5703	оценочное обязательство на выплату годовой премии	15403	0	0	0
5704	оценочное обязательство по доп. работам подрядчиков	15404	66 064	9 805	3 852
5705	оценочное обязательство по прочим расходам	15405	6 453	1 181	384
5555	Прочие обязательства	1550	23 029	17 258	17 054
5556	обязательства по аренде	1551	22 495	17 254	16 856
5557	прочие кредиторы	1552	534	4	198
	Итого по разделу V	1500	2 642 524	1 437 952	1 324 999
	БАЛАНС	1700	7 159 555	5 440 159	4 674 832

Руководитель С.Н. Кононова

" 11 " марта 20 дг. г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.




Отчет о финансовых результатах
за период с 1 января по 31 декабря 20 23 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ"СДС-Финанс" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКВЭД
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
Организационно-правовая форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС
Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность по ОКЕИ
Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710002		
11	03	2024
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За <u>20 23</u> г. ³	За <u>20 22</u> г. ⁴
6000	Выручка⁵	2110	3 398 657	1 637 852
	в том числе выручка от реализации жилых и нежилых помещений	21101	83 193	17 938
	в том числе выручка от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	21102	442 350	315 108
	в том числе выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	21103	2 785 434	1 282 826
	в том числе выручка от реализации выполненных работ	21104	672	7 068
	в том числе прочая выручка	21105	87 008	14 912
	Себестоимость продаж	2120	(2 311 763)	(1 246 817)
5610	в том числе себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	21201	(61 880)	(13 766)
5620	в том числе расходы от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	21202	(310 955)	(261 318)
5630	в том числе себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	21203	(1 937 703)	(963 724)
5640	в том числе себестоимость реализации выполненных работ	21204	(1 225)	(8 009)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 086 894	391 035
5600	Коммерческие расходы	2210	(167 288)	(52 507)
5600	Управленческие расходы	2220	(28 512)	(13 086)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	891 094	325 442
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	224 263	218 635
	Проценты к уплате	2330	(1 311)	(1 200)
6100	Прочие доходы	2340	23 515	22 736
	в том числе: доходы от реализации основных средств	23401	16 877	9 060
	восстановление оценочного обязательства по судебным разбирательствам	23402	-	177
	восстановление резерва по сомнительным долгам	23403	1 885	12 730
	прочие доходы	23404	4 753	769
6200	Прочие расходы	2350	(39 050)	(209 703)
	в том числе: расходы от реализации основных средств	23501	(-)	(-)
	расходы на пожертвование и спонсорскую помощь	23502	(23 873)	(2 065)
	резерв по сомнительным долгам	23503	(3 142)	(145 019)
	оценочное обязательство по судебным разбирательствам	23504	(3 842)	(5 843)
	прочие расходы	23505	(8 193)	(56 976)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 098 511	355 910


АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ООО «ПАРТНЕР»
 ОГРН 1074205012804
 ИНН 4205132192

	Налог на прибыль ¹	2410	(223 920)	(83 691)
	в т.ч. Текущий налог на прибыль	2411	(225 305)	(111 386)
	Отложенный налог на прибыль	2412	1 385	27 695
	Прочее	2460	0	0
	Чистая прибыль (убыток)	2400	874 591	272 219

Форма 0710002 с. 2

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За _____ год	За _____ год
			20__23 г. ³	20__22 г. ⁴
	СПРАВОЧНО			
	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		
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	874 591	272 219
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

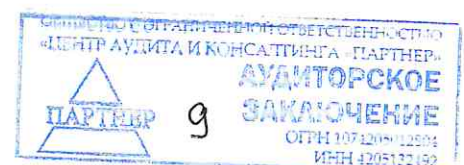
Руководитель  С.Н. Кононова
(подпись) (расшифровка подписи)

" 11 " _____ 20__23 г.



Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
 2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/09, утвержденным Приказом Минфина России от 06.06.09 № 54н.
 3. Указывается отчетный период.
 4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
6. Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода"



**Отчет об изменениях капитала
за 20 23 г.**

Коды	
0710003	
11 03	2024
76919007	
4205096445	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ "СДС-Финанс" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности _____
 Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность _____ по ОКОПФ/ОКФС _____
 Единица измерения: тыс. руб. _____ по ОКЕИ _____

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 21 г. ¹	3100	10	()			2 771 549	2 771 559
Увеличение капитала - всего:	3210					272 219	272 219
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x		x		
переоценка имущества	3212	x	x	x	x	272 219	272 219
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x		
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215				x	x	x
	3216						

10
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 «ПАРТНЕР-КАПИТАЛ»
 ОГРН 1074205012804
 ИНН 4205096445

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	()		()	()	()	()
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	()	()
переоценка имущества	3222	x	x	()	()	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223						
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	x	x	()	()	()	()
уменьшение количества акций	3225	()			x	()	()
реорганизация юридического лица	3226	()			x	()	()
дивиденды	3227	x	x			()	()
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	x	x	()	()
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	x	()	()
Величина капитала на 31 декабря 20 22 г. ²	3200	10	()	()		3 043 768	3 043 778
За 20 23 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310					874 591	874 591
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x		
переоценка имущества	3312	x	x				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x				
дополнительный выпуск акций	3314				x		
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		
реорганизация юридического лица	3316				x		
Уменьшение капитала - всего:	3320	()		()	()	()	()
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x		
переоценка имущества	3322	x	x	()	()		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	()	()		
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	()			x		
уменьшение количества акций	3325	()			x		
реорганизация юридического лица	3326				x		
дивиденды	3327	x	x	x	x		
Изменение добавочного капитала	3330	x	x				
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	x		
Величина капитала на 31 декабря 20 23 г. ³	3300	10	()	()		3 918 359	3 918 369

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г. ¹	Изменения капитала за 20 22 г. ²		На 31 декабря 20 22 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400				
до корректировок					
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				
Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
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 20 23 г. ³	На 31 декабря 20 22 г. ²	На 31 декабря 20 21 г. ¹
Чистые активы	3600	3 918 369	3 043 778	2 771 559

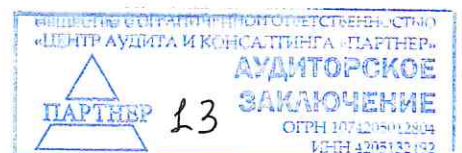
Руководитель С.Н. Кононова
(подпись) (расшифровка подписи)

" 11 " марта 20 2023 г.



Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

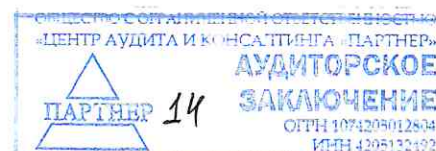


Отчет о движении денежных средств
за период с 1 января по 31 декабря 20 23 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ "СДС-Финанс" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества по ОКВЭД
Организационно-правовая форма/форма собственности _____
Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. _____ по ОКЕИ

Коды		
0710004		
11	03	2024
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За _____ год 20 23 г. ¹	За _____ год 20 22 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 789 839	1 916 420
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 647 580	1 602 188
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 060	2 498
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	136 199	311 734
Платежи - всего	4120	(4 375 917)	(2 639 562)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 881 375)	(2 108 693)
в связи с оплатой труда работников	4122	(159 557)	(76 701)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 513)	(7 652)
налог на прибыль организаций	4124	(207 494)	(116 442)
прочие платежи	4129	(2 120 978)	(330 074)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	413 922	(723 142)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 050 974	26 675
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	28 875	26 675
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 919 992	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	102 107	-
прочие поступления	4219	-	-



Наименование показателя	Код	За год 20 23 г. ¹	За год 20 22 г. ²
Платежи - всего	4220	(3 861 839)	(5)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 264)	(5)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(250 575)	()
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 610 000)	(0)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(0)	()
прочие платежи	4229	(0)	()
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	189 135	26 670
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 301 195	1 351 846
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 301 195	1 351 846
денежных вкладов собственников (участников)	4312	0	0
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	0	0
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	0	0
прочие поступления	4319	0	0
Платежи - всего	4320	(1 904 679)	(655 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(0)	(0)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(0)	(0)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 898 515)	(655 000)
прочие платежи	4329	(6 164)	(0)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(603 484)	696 846
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(427)	374
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	565	191
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	138	565
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Руководитель  С.Н. Кононова
(подпись) (расшифровка подписи)

" 11 " марта 20 24 г.

Применения

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «СДС-Финанс»
Юр. адрес: 650992, г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом. 45,
тел./факс (3842) 39-60-61, 67-22-02 ИНН 4205096445, ОГРН 1054205257204
www.sds-finance.ru
info@sds-finance.ru

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «СДС-Финанс»

за 2023 год

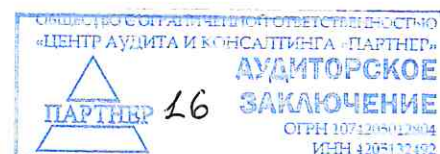
Генеральный директор ООО СЗ «СДС-Финанс»  С.Н. Коконова

Главный бухгалтер ООО СЗ «СДС-Финанс»



Е.С.Шитова

« 11 » марта 2024 года



1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс»**

Сокращенное наименование: **ООО СЗ «СДС-Финанс»**

1.2. Юридический адрес: 650992, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс обл., г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом.45.

1.3. Фактический (почтовый) адрес: 650992, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс обл., г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом.45.

1.4. Дата государственной регистрации: 01 декабря 2005 года, основной государственный регистрационный № 1054205257204.

1.5. Уставный капитал Общества составляет 10 400 (Десять тысяч четыреста) рублей.

1.6. Участниками Общества являются:

ООО «Шевелевское» ИНН 7704759573 – размер доли 1/2 , номинальная стоимость 5 200 (пять тысяч двести) рублей,

ООО «Бизнес-Технологии» ИНН 5406974525 – размер доли 1/2 , номинальная стоимость 5 200 (пять тысяч двести) рублей.

1.7. Бенефициар общества – Рыбальченко Светлана Юрьевна.

1.8. Члены Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2023г.

- Колмогоров Сергей Александрович,

- Догадова Ирина Валерьевна,

- Коновалова Джамиля Аскеровна.

Председатель Совета директоров Общества – Колмогоров Сергей Александрович.

Ревизионная комиссия сформирована на основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества.

1.9. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор – Кононова Светлана Николаевна.

Филиалов Общество не имеет.

Общество имеет обособленные подразделения, не выделенные на отдельный баланс:

- «Отдел продаж на Притомском», расположенное по адресу г. Кемерово, пр-т Притомский, 13 офис 315.

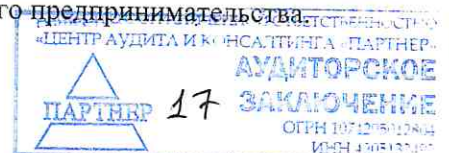
- «Отдел продаж «Восточный», расположенное по адресу г. Кемерово, пр-т Химиков 34, 166.

- Отдел продаж «в городе Новосибирске», расположенное по адресу г.Новосибирск Красный проспект д.25 офис 2,3.

-Отдел продаж в пгт Шерегеш, расположенное по адресу Кемеровская область - Кузбасс, Таштагольский р-н, Шерегеш пгт, д.1, Ж/Р ШОРИЯ.

1.10. С 10.07.2022г Общество отнесено к субъекту среднего предпринимательства

1.11. Общество подлежит обязательному аудиту.



1.12. Среднесписочная численность работников составляет:

за 2022 год – 43 чел.,

за 2023г год – 45 чел.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Обществом сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2023 г., утвержденной приказом от 30.12.2022 г. №1, которая подготовлена с учетом требований:

- Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н,
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 06.10.2008 г. № 106н,
- приказа Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»
- иных нормативных актов по бухгалтерскому учету.

3. Изменение в учетную политику по бухгалтерскому учету.

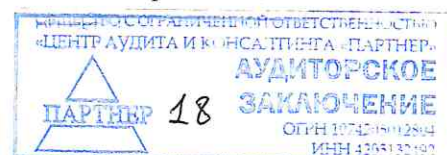
В 2023 году внесены изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету, касающиеся отражения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств в бухгалтерской отчетности. Начиная с отчетности за 2023г. ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

Произведен ретроспективный перерасчет ОНА и ОНО.

Строка Бухгалтерского баланса	Сальдо на 31.12.2021			Сальдо на 31.12.2022		
	до корректировки	сумма корректировки	сумма после корректировки	до корректировки	сумма корректировки	сумма после корректировки
Отложенные налоговые активы (уменьшение на ОНО)	127 963	-1434	126 529	155 506	-1 282	154 224
Отложенные налоговые обязательства (уменьшение)	1 434	-1434		1 282	-1 282	

В 2023 году внесены изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету, касающиеся отражения прочих доходов и расходов от реализации основных средств в отчете о финансовых результатах. Начиная с отчетности за 2023г. прочие доходы и расходы от реализации основных отражаются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Произведен ретроспективный перерасчет прочих доходов и расходов от реализации основных средств за 2022г.



Строка отчета о финансовых результатах	2022 год		
	до корректировки	сумма корректировки	сумма после корректировки
Прочие доходы	37 698	-14 962	22 736
Прочие расходы	224 665	-14 962	209 703

4. Учетная политика для целей бухгалтерского учета (основные положения).

Основные средства

К бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств принимаются активы, если одновременно выполняются следующие условия:

- предназначены для использования в производстве продукции (выполнения работ, оказания услуг), для управленческих нужд либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- предназначены для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев;
- если организацией не предполагается последующая их перепродажа;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость ТМЦ, которые отвечают критериям признания основного средства, но стоимостью менее 100 000 рублей, списывается на расходы текущего периода.

Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации, переводятся на счет 01 «Основные средства» независимо от документально подтвержденного факта подачи документов на регистрацию указанных прав.

Госпошлина за регистрацию прав на объекты основных средств, уплаченная до ввода объекта в эксплуатацию формирует его первоначальную стоимость. Госпошлина, уплаченная после ввода в эксплуатацию объекта основных средств, относится к расходам текущего периода.

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Изменение первоначальной стоимости основных средств производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и частичной ликвидации соответствующих объектов.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Если отдельные части (приспособления, принадлежности) могут выполнять свои функции только в едином комплексе, то они признаются единым инвентарным объектом. Отдельные части одного объекта учитываются как самостоятельные инвентарные объекты основных средств, если сроки их полезного использования существенно отличаются, то есть они попадают в разные амортизационные группы исходя из ожидаемого срока эксплуатации.

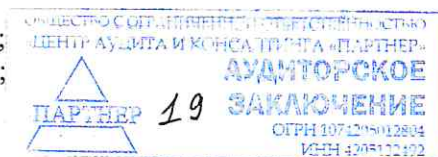
Срок полезного использования устанавливается:

Здания

– от 61 до 510 мес.;

Сооружения и передаточные устройства

– от 36 до 480 мес.;



Машины и оборудование	– от 30 до 480 мес.;
Транспортные средства	– от 13 до 156 мес.;
Инструмент	– 60 мес.;
Производственный и хозяйственный инвентарь	– от 24 до 180 мес.;

Объекты жилищного фонда, принадлежащие предприятию на праве собственности, учитываются в составе основных средств (за исключением случаев, когда они приобретаются с целью перепродажи). По объектам жилищного фонда, которые учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Переоценка основных средств не производится.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. Срок полезного использования устанавливается при принятии объектов к учету, исходя из ожидаемого срока эксплуатации.

Не подлежит амортизации земля и иные объекты природопользования.

Проверка на обесценение объектов основных средств и капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год на отчетную дату.

Элементы амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года.

Расходы на проведение текущих, средних и капитальных ремонтов основных производственных фондов включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) текущего отчетного периода по соответствующим элементам затрат по мере проведения ремонтов.

Затраты на проведение модернизации и реконструкции объектов основных средств осуществляются в соответствии с планом модернизации и реконструкции на год и до окончания работ отражаются в бухгалтерском учете в составе вложений во внеоборотные активы в том отчетном периоде, к которому они относятся. После окончания работ по модернизации и реконструкции основных средств, произведенные затраты принимаются в качестве отдельных объектов основных средств.

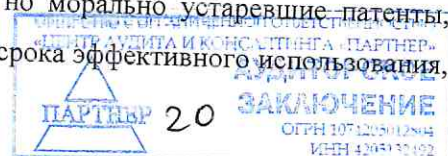
Имущество, предназначенное для сдачи в аренду, учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Нематериальные активы

Объект принимается к учету в качестве нематериального актива, если одновременно выполняются условия, перечисленные в п.3 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденного Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом равномерно в течение срока использования этих активов.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету. По нематериальным активам, срок действия которых определен (патенты, права пользования и другие), срок полезного использования устанавливается в пределах их срока действия. По нематериальным активам, эффективность действия которых изменяется по годам (исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных, бессрочные, но морально устаревшие патенты, технологии), срок полезного использования устанавливается в пределах срока эффективного использования,



в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды, но не более срока деятельности предприятия.

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

Организацией приняты следующие сроки полезного использования:

24 месяца – визуализация жилых комплексов, видеофильмы;

79 месяца – сайт.

По нематериальным активам, принятым к бухгалтерскому учету, по которым невозможно определить срок полезного использования амортизация не начисляется.

Учет аренды

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022): по договорам аренды право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде, т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по единой ставке дисконтирования.

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Учет у арендатора

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

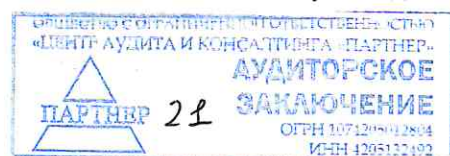
Ставка для расчета приведенной стоимости будущих арендных платежей устанавливается в размере 8,5%.

Организация использует арендованное имущество для ведения основного вида деятельности: – деятельность заказчика-застройщика.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

Арендное обязательство при отражении в бухгалтерском балансе распределяется по срочности погашения, на краткосрочную и долгосрочную части.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих (операционных) расходов по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.



Запасы.

К бухгалтерскому учету в качестве запасов принимаются активы, принадлежащие Организации на правах собственности, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы Организации включают в себя:

- сырье - запасы, используемые при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- затраты в незавершенном производстве – затраты застройщика, учитываемы на счете 08.03, в последствие формирующие готовые объекты строительства для продажи;
- готовую продукцию – готовые объекты строительства, по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию;
- товары - запасы, приобретенные или полученные от других юридических и физических лиц, предназначенные для продажи;
- инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности со сроком службы менее и равно 12 месяцев;
- специальные инструменты, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;
- прочие запасы.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство, на продажу и ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы. При реализации покупных товаров доходы от таких операции уменьшаются на стоимость реализованных товаров, определяемую по стоимости единицы товара.

Стоимость запасов, приобретенных для управленческих нужд, учитывается в составе общехозяйственных расходов.

Финансовые вложения

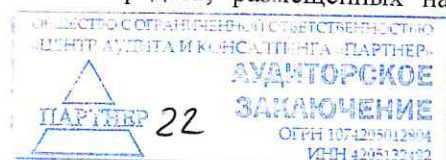
Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В случае незначительности менее 8 % в общей сумме затрат предприятия дополнительных затрат, связанных с приобретением финансовых вложений (ценных бумаг) по сравнению с суммой, уплачиваемой по договору продавцу, такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Определение стоимости выбывающих финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.

Выданные беспроцентные займы (не являющиеся финансовым вложением, поскольку не принесут в будущем экономической выгоды), учитываются в составе дебиторской задолженности.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах в кредитных организациях (банках) относятся к финансовым вложениям общества, за исключением денежных средств, размещенных на



деPOSITНЫХ счетах до востребования. Денежные средства, размещенные на депозитных счетах до востребования относятся к денежным эквивалентам.

Аналитический учет финансовых вложений ведется таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация организациям-заемщикам и т.п.).

Учет затрат на производство и реализацию (деятельность застройщика) и отражению в бухгалтерской отчетности.

Учет затрат на производство и реализацию осуществляется в соответствии ПБУ 10/99 «Расходы организации» и ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Затраты, которые напрямую связаны со строительством объектов недвижимости, находящимся в процессе создания (или созданные) для продажи в ходе обычной деятельности организации (объекты строительства по ДДУ) сразу относятся в Д 08 счета. К данным затратам относятся все расходы по строительству объекта (предусмотренные в смете строительства как капитальные вложения), расходы, относящиеся к службе заказчика-застройщика (заработная плата, страховые взносы, прочие расходы на содержание службы заказчика-застройщика), к содержанию офиса и автомобиля в г. Новосибирск а также другие расходы, предусмотренные в смете строительства. Кроме того, в себестоимости строительства учитываются:

- расходы застройщика на компенсацию первоначального взноса дольщикам (поскольку застройщик признает данные расходы скидкой.),

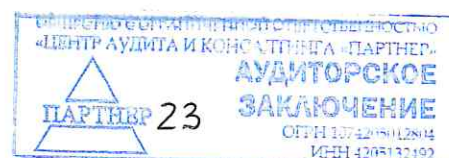
-расходы на комиссии банков по субсидированию ипотечной ставки (поскольку застройщик признает данные расходы скидкой).

Затраты, на заработную плату и страховые взносы Отдела продаж в городе Новосибирске, учитываются в Д08 счета с аналитикой «Оплата труда РСС», «Страховые взносы (кроме нс) с заработной платы», «Страховые взносы ФСС от НС с заработной платы», расходы на услуги риелторов, реклама по конкретным объектам ДДУ формируют себестоимость объектов недвижимости, находящимся в процессе создания или созданные для продажи в ходе обычной деятельности организации (п.ж ст. 3 ФСБУ 5/2019). В балансе данные расходы отражаются в строке «Запасы» в качестве издержек обращения. В пояснительной записке застройщик расшифровывает указанные расходы. При передаче квартир дольщикам и отражении дохода указанные расходы списываются в состав «Коммерческих расходов» (Д90 К08) с отражением в Отчете о финансовых результатах.

Затратами, которые косвенно связаны со строительством объектов недвижимости находящимся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации (объекты строительства по ДДУ), организация признает часть общехозяйственных (накладных расходов) (счет 26), поскольку они предусмотрены плановой сметой на строительство объектов.

Общехозяйственные расходы, учитываемые в Д26 счета, по окончании отчетного периода (месяц) подлежат распределению (база для распределения – доля рабочего времени сотрудников, занятых на выполнение функций, связанных с деятельностью):

- (1) на расходы, связанные с деятельностью застройщика;
- (2) на расходы, которые не связаны с деятельностью застройщика.



(3) на расходы связанные с выполнением функции управления в целом.

26 счет (деление по справке тайм-шит)- заработная плата и страховые взносы

Время, затраченное на работы, связанные с деятельностью застройщика	Время, затраченное на работы, не связанное с деятельностью застройщика	Время на работы, связанные с управленческими функциями
Часть общехозяйственных расходов попадает в Д08 счета (себестоимость строительства) и будет учитываться в себестоимости при передаче объектов дольщикам	Часть общехозяйственных расходов учитывается в текущем периоде	Часть общехозяйственных расходов учитывается в текущем периоде
	В отчете о фин результатах учитывается в управленческих расходах с 2022 года.	В отчете о фин результатах учитывается в управленческих расходах с 2022 года.
Остальные расходы (кроме заработной платы и страховых взносов), учтенные в Д 26 счета распределяются в Д08 счета и Д90 счета (в отчетном периоде) пропорционально заработной плате.		

Часть общехозяйственных расходов в виде заработной платы генерального директора и заместителей генерального директора, связанных с управлением организации в целом списывается в состав управленческих расходов в отчетном периоде. Часть общехозяйственных расходов не учтенная в составе себестоимости строительства списывается в управленческие расходы отчетного периода.

Коммерческие расходы (учтенные в Д44 счета) – расходы отдела продаж в г. Кемерово распределяются на расходы связанные с деятельностью застройщика и на расходы не связанные с деятельностью застройщика пропорционально стоимости договоров ДДУ (зарегистрированных в установленном порядке) и пропорционально величине выручки, отраженной на счете 90.01 (налоговый учет без НДС) по всем видам деятельности.

Часть коммерческих расходов, не связанная с деятельностью застройщика списывается в расходы текущего периода. Часть коммерческих расходов, косвенно связанная с деятельностью застройщика (предусмотрены сметой строительства, в конечном итоге финансируются дольщиками, обеспечивают поступление финансирования от дольщиков) учитывается в составе Д44 счета до момента передачи квартир дольщикам. В бухгалтерском балансе остаток 44 счета отражается в составе «Запасов» в качестве издержек обращения (в расшифровке в пояснительной записке). При передаче квартир дольщикам и отражении дохода указанные расходы списываются в состав «Коммерческих расходов» (Д90 К08) с отражением в Отчете о финансовых результатах.

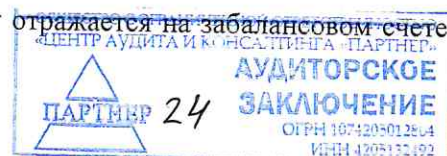
Затраты, накопленные в Д08, счета формируют стоимость готовых объектов строительства в соответствии с разделом «Учет застройщика при заключении договоров ДДУ»

Учет застройщика при заключении договоров ДДУ.

При учете операций по договорам участия в долевом строительстве Организация руководствуется Федеральным законом N 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Затраты застройщика учитываются на счете 08.03 (в том числе общие затраты на объект и затраты по каждому дому). При составлении бухгалтерского баланса сальдо по счетам 08.03 и 19.08 в зависимости от срока обращения, отражается в составе прочих внеоборотных активов (долгосрочные) и в составе запасов.

Поступление денежных средств от дольщиков на счета Эскроу отражается на забалансовом счете 008.02.



В момент государственной регистрации ДДУ отражается бухгалтерская запись:

Д76.06(субконто 1 – СДС-Финанс, субконто 2 – объект, дом) К76.06(субконто 1 -контрагент, субконто 2 - договор).

Расходы застройщика отражаются на счете 08.03:

-общие по всем объектам строительства – Затраты застройщика (прочие текущие расходы) с разбивкой по статьям затрат;

-по объектам строительства, в том числе общие затраты на объект и затраты по каждому дому.

Проценты, начисленные по целевым кредитам банков и расходы застройщика, связанные с заключением целевых кредитных договоров (комиссии банка за выборку кредита и комиссии банка за не выборку кредита, компенсации расходов кредитной организации), списываются на счет 08.03. Проценты начисляются ежемесячно и отражаются в учете в последний день отчетного периода. Учет начисленных комиссий банка (за выбранный кредит и неиспользованный лимит) ведется на счете 76.15.К. Расходы на иные комиссии банков списываются на счет 91.

Ежеквартально (или на дату ввода дома в эксплуатацию и формирования себестоимости каждого объекта недвижимости) затраты, накопленные на счете 08.03 (Субконто 1 -Затраты застройщика (прочие текущие расходы), субконто 2 – статья затрат) и на счете 08.03 (Субконто 1 -Затраты застройщика (прочие текущие расходы) по наименованию ЖК (без учета капитальных вложений (далее КВЛ), субконто 2 – статья затрат) списываются в Д08.03 затраты застройщика (управленческие, связанные со строительством объекта ДДУ, прочие) с дальнейшим распределением по номерам домов. Распределение указанных затрат по номерам домов осуществляется исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ на дату распределения по номерам домов. Первое распределение производится исходя из накопленной стоимости зарегистрированных домов по ДДУ на дату распределения, дальнейшие распределения производятся исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ за период с даты предыдущего распределения до даты текущего распределения.

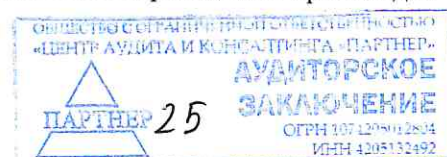
Ежеквартально (или на дату ввода дома в эксплуатацию и формирования себестоимости каждого объекта недвижимости) затраты, накопленные на счете 08.03 Общие затраты на микрорайон по наименованию ЖК списываются в Д08.3 (КВЛ) - Номер дома. Распределение указанных затрат по номерам домов осуществляется исходя из справки, предоставленной экономической службой.

Распределение счета 19.08 (КВЛ) по номерам домов происходит на конец каждого квартала (или ввод дома в эксплуатацию):

-по КВЛ, относящимся к конкретным домам – счет 19.08 распределяется также по конкретным домам;

-по КВЛ, относящихся в целом к микрорайону – счет 19.08 распределяется по домам аналогично распределению счета 08.3.

Распределение счета 19.08 по номерам домов по управленческим, связанным со строительством дома расходам происходит в учете в дату ввода дома в эксплуатацию. Первоначально остатки счета 19.08 (Контрагент, счет-фактура) переносятся в Д19.08 (управленческие, связанные со строительством дома прочие). На втором этапе происходит распределение по номерам домов – формируется Д19.08 (номер дома) (управленческие, связанные со строительством дома прочие). Распределение по номерам домов происходит



аналогично распределению счета 08.3, исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ на дату распределения по номерам домов.

На дату ввода в эксплуатацию МКД формируется себестоимость данного объекта:

Д43 (Субконто 1 –номер квартиры) К08.3 (по номеру дома) (КВЛ+ управленческие, связанные со строительством дома, прочие) +19.08 (по номеру дома) (КВЛ+ управленческие, связанные со строительством дома, прочие). Себестоимость каждой квартиры формируется исходя из ее площади.

Оценочное обязательство на оплату отпусков

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого квартала по подразделениям организации исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднедневного заработка за предшествующие 12 месяцев и среднего числа дней в месяце (29,3) с учетом страховых взносов и взносов на травматизм. Формирование резерва производится на специальном счете в корреспонденции со счетами учета затрат текущего периода. Все затраты по начисленным отпускным, компенсации за неиспользованный отпуск, а также страховым взносам и взносам на травматизм списываются за счет резерва. Если по итогам квартала суммы резерва не хватает для того, чтобы полностью покрыть расходы на выплату отпускных разница относится на затраты в общем порядке.

Оценочное обязательство на выплату годовой премии

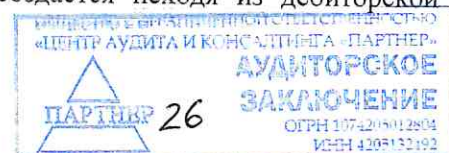
Оценочное обязательство в виде резерва на выплату годовой премии определяется на конец каждого месяца. Размер ежемесячных отчислений в резерв определяется в специальном расчете, исходя из сведений о предполагаемой годовой сумме расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год, включая сумму всех видов страховых взносов.

Сумма отчислений в резерв равна произведению процента отчислений в резерв и суммы фактических расходов на оплату труда за месяц. Процент отчислений в резерв равен отношению предполагаемой годовой суммы расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда. В качестве предполагаемой годовой суммы расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год берется фактическая сумма расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за предшествующий год, в качестве предполагаемого годового размера расходов на оплату труда берется фактическая сумма расходов на оплату труда за предшествующий год.

Формирование резерва производится на специальном счете в корреспонденции со счетами учета затрат текущего периода. Все затраты по начисленной годовой премии, а также страховым взносам и взносам на травматизм списываются за счет резерва. Если по итогам года суммы резерва не хватает для того, чтобы полностью покрыть расходы на выплату годовой премии разница относится на затраты в общем порядке. Если на отчетную дату существует вероятность невыплаты годовой премии, резерв не создается.

Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации на конец каждого квартала. В бухгалтерском учете резерв по сомнительным долгам создается исходя из дебиторской



задолженности, которая не погашена или в высокой степени вероятности не будет погашена в сроки установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Сумма резерва определяется на конец каждого квартала отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично

Вся просроченная дебиторская задолженность контрагентов объединяется в две группы на основании периода просрочки платежа:

- 1 группа риска – период просрочки оплаты в соответствии с условиями договора от 1 до 90 дней
- 2 группа риска - период просрочки оплаты в соответствии с условиями договора свыше 90 дней.

По 1 группе риска задолженность не оценивается – резерв не создается.

По 2 группе риска проводится оценка наличия рисков неоплаты долга и определяется коэффициент вероятности оплаты (Коэффициент экспертной оценки). Экспертная группа включает в себя начальника отдела продаж и заместителя генерального директора по правовым вопросам.

Расчет суммы резерва по сомнительным долгам осуществляется по каждому должнику 2 группы риска отдельно путем умножения суммы задолженности на соответствующий коэффициент экспертной оценки (Кэксп). Если существует вероятность погашения просроченной задолженности, по данной задолженности резерв не формируется. В случае если дебиторская задолженность не является просроченной, но имеется высокая вероятность ее непогашения в сроки установленные договором, резерв по сомнительным долгам на данную задолженность может быть создан в полном размере на основании экспертной оценки.

Образование резерва относится на прочие расходы. При списании не востребоваанных долгов, ранее признанных сомнительными, отражается в учете как использование резерва в корреспонденции с соответствующими счетами учета расчетов с дебиторами.

Оценочное обязательство по судебным разбирательствам

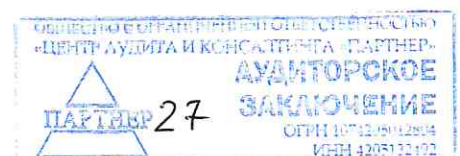
Оценочное обязательство по судебным разбирательствам создается Обществом на конец каждого квартала в случае, если на отчетную дату существуют незаконченные судебные разбирательства, в результате которых обществу могут быть предъявлены требования в виде штрафов за нарушение условий договоров, процентов за пользование денежными средствами и прочие требования. Расчет суммы обязательства производится на основании профессиональной оценки рисков взыскания предъявленных требований по решению суда. В случае низкой вероятности взыскания оценочное обязательство не создается. В случае высокой вероятности взыскания оценочное обязательство создается в предполагаемой сумме взыскания требований.

Оценочное обязательство по судебным разбирательствам относится на прочие расходы общества.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей

Общество создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей организации в случае выявления фактов снижения стоимости МПЗ по состоянию на каждую отчетную дату (квартал). Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по отдельным видам, (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов.

Критерии обесценения МПЗ:



- МПЗ морально устарели или частично потеряли свои первоначальные качества,
- МПЗ, цена на которые в течение отчетного года значительно снизилась (более 30%). При обесценении менее, чем на 30% резерв может быть создан по решению комиссии.

Расчет текущей рыночной стоимости запасов производится организацией на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

Текущая (рыночная) цена определяется по МПЗ (группам МПЗ) подпадающим под критерии обесценения.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под обесценение. Сумма резерва признается расходом по обычным видам деятельности или прочим расходом в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение формируется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря, по остальным финансовым вложениям (выданным займам, приобретенным правам требования) ежеквартально по состоянию на последнее число отчетного квартала.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности. В случае если такая проверка подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, резерв под обесценение финансовых вложений создавать в сумме разницы между расчетной стоимостью и учетной.

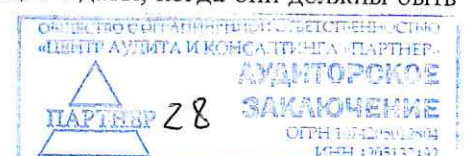
Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение одного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений.

Перечень признаков обесценения финансовых вложений, по которым производится оценка устойчивого снижения стоимости финансовых вложений:

обязательства (погашение основного долга по займу, процентов, задолженности, приобретенной по договору уступки права требования) не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены по условиям договора;



начат процесс ликвидации (выписка из ЕГРЮЛ на официальном сайте ФНС);

появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа (по договору уступки права требования) признаков банкротства либо объявление его банкротом;

совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости.

При выявлении одного или нескольких признаков обесценения финансовых вложений, по данным финансовым вложениям производится расчет текущей стоимости (определяется расчетная стоимость). При отсутствии признаков обесценения дальнейшие расчеты не производятся.

Методика определения расчетной стоимости:

определяем Коэффициент снижения чистых активов:

$$K(СЧА) = \frac{ЧА(\text{отч. дата})}{ЧА(\text{отч. дата до предст. займа})}$$

Величина чистых активов организации-заемщика (векселедателя) на дату проведения проверки на обесценение предоставленных займов сопоставляется с величиной чистых активов на последнюю отчетную дату до предоставления займов.

$$\text{Срасч.} = \text{СУММА фин. вложения} * K(СЧА)$$

Расчетная стоимость определяется путем умножения суммы финансового вложения (основной суммы долга) на Коэффициент снижения чистых активов.

При наличии таких признаков обесценения, как ликвидация и банкротство заемщика (векселедателя), расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной нулю.

Расчетная стоимость финансовых вложений может быть определена на основании реальных предложений о покупке или расчетов о предполагаемой цене продажи финансового вложения.

В случае отсутствия или существенного снижения поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем, также при высокой вероятности невозврата суммы займа, расчетная стоимость данных финансовых вложений признается равной нулю.

Признаки обесценения финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций:

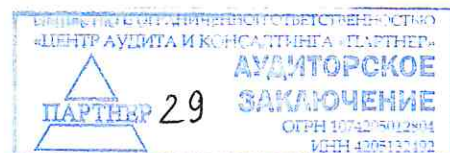
- стоимость акций в уставном капитале ОАО или стоимость доли организации в уставном капитале ООО, рассчитанные исходя из чистых активов ОАО или ООО, имеет отрицательную динамику и ниже учетной стоимости финансовых вложений;

Порядок расчета величины снижения финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций:

Рассчитывается стоимость чистых активов организаций, в уставные капиталы которых осуществлены вклады, по данным промежуточной отчетности на 30 сентября отчетного года.

Устанавливается доля организации в процентах в уставном капитале другой организации.

Находится величина стоимости доли организации в чистых активах другой организации, в уставный капитал которой осуществлены вклады.



При появлении у ОАО (организации эмитента акций) или ООО, в уставные капиталы которых осуществлены вложения, признаков банкротства либо объявления их банкротом с введением внешнего управления расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной нулю.

Резерв под обесценение вкладов в уставные капиталы других организаций формируется при наличии приведенных ранее признаков обесценения и при существенном превышении учетной стоимости финансовых вложений над их расчетной стоимостью. Расчетная стоимость чистых активов равна доле чистых активов на 30 сентября отчетного года, уровень существенности принимается равным 8%. Резерв под обесценение финансовых вложений не создается при наличии признаков обесценения в случае, если у компании имеется информация об ожидаемой положительной динамике финансово-хозяйственной деятельности организации. Также не создается резерв под обесценение финансовых вложений по организациям, которые были созданы, реорганизованы или приобретены в отчетном году.

Образование резерва отражается в составе прочих расходов общества.

Оценочное обязательство по дополнительным работам подрядчиков и по прочим расходам после ввода дома в эксплуатацию.

Оценочное обязательство по дополнительным работам подрядчиков после ввода дома в эксплуатацию создается Обществом в момент передачи дома от подрядчика (после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) в случае, если на эту дату существует высокая вероятность того, что после указанной даты подрядчик (генподрядчик, техзаказчик, контрагент) предъявит обществу дополнительные затраты, предусмотренные договором, но не предъявленные до передачи дома.

Оценочное обязательство создается в величине указанных дополнительных затрат, которые определяются на основании экспертной оценки службы заказчика-застройщика и экономической службой общества.

Оценочные обязательства отражаются в учете в корреспонденции со счетом учета затрат застройщика. Списание стоимости выполненных работ, под которые было сформировано оценочное обязательство, отражается в учете с использованием средств данного резерва и счетов учета кредиторской задолженности в момент принятия выполненных работ и подписания первичных учетных документов.

В случае если фактические затраты, предъявленные подрядчиками после ввода дома в эксплуатацию будут меньше (больше) ранее созданного оценочного обязательства разница подлежит отражению в составе прочих доходов (расходов).

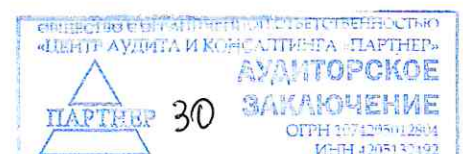
Пересмотр созданных оценочных обязательств производится в момент приемки домов в течение отчетного года и по состоянию на 31 декабря каждого года.

Учет расчетов по налогу на прибыль.

Общество применяет способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются свернуто.

5. Существенные показатели Бухгалтерского баланса.



Основные средства, доходные вложения, капитальные вложения

Информация по разделу Основные средства, доходные вложения, капитальные вложения представлена таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незаконченные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество провело тестирование на обесценение и не установило признаков обесценения (внутренних и внешних) по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Общество провело проверку элементов амортизации (срок полезного использования, ликвидационную стоимость, метод амортизации) по состоянию на 31 декабря 2023 г. По результатам проверки элементов амортизации не выявлено изменений в элементах амортизации.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Структура и движение прочих внеоборотных активов представлена в таблице 2.5 «Прочие внеоборотные активы», прочих оборотных активов в таблице «Прочие оборотные активы» Пояснений.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях по их видам и срочности приведена в табличной части пояснений в Таблице 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

В составе финансовых вложений отражены средства, размещенные на депозитных счетах в банках, их величина на 31.12.2023 составляет 3 133 711 тыс. руб., в том числе в КЕМЕРОВСКОМ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" – 800 тыс. руб., в Филиале СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"- 518 711 тыс. руб., в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.КЕМЕРОВО – 1 400 000 тыс.руб., в Банке ВТБ (ПАО) – 415 000 тыс.руб. Величина депозитов, размещенных на срок более 3 месяцев - 1 150 000руб., менее 3 месяцев – 1 983 711тыс.руб.

Величина финансовых вложений на 31.12.2022г. составляла 1 510 896 тыс. руб.

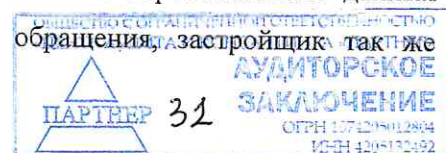
Резерв под обесценение финансовых вложений в 2022 и 2023 годах не изменялся. Остаток резерва под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 45 725 тыс. руб.

Контрагент	Остаток резерва на 31.12.2022.	Восстановление резерва в 2023г.	Создание резерва в 2023г.	Остаток резерва на 31.12.2023.
Атлант ООО (договор займа)	10 823	0	0	10 823
Кемеровский ДСК СК ООО (договор займа и приобретенные права)	34 902	0	0	34 902
Итого	45 725	0	0	45 725

Запасы

Информация о структуре и движении запасов по их видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 4.1. «Наличие и движение запасов».

Организация учитывает часть управленческих расходов в составе себестоимости запасов (объектов недвижимости, находящимся в процессе создания (или созданные) для продажи в ходе обычной деятельности организации) поскольку данные расходы напрямую связаны со строительством данных объектов. Часть коммерческих расходов, признаваемых издержками



учитывает в себестоимости запасов. Расшифровка указанных расходов в составе стр.1210 Баланса представлена в таблице:

Показатель Бухгалтерского баланса	31.12.2022	31.12.2023
Запасы (стр. 1210)	2 653 959	2 562 842
в том числе:		
управленческие расходы (связанные со строительством объекта ДДУ)	70 679	104 042
издержки обращения (продвижение запасов, реклама)	28 124	40 074
услуги риэлторов	55 870	48 015

Остаток резерва под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2023 года составил 1 611 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022г. -1 611 тыс. руб.

Величина авансов, уплаченных в связи строительством объектов, которые будут реализованы дольщикам по договорам долевого участия на 31.12.2023г составила - 289 062 тыс. руб., на 31.12.2022 г – 151 784 тыс.руб.

Дебиторская задолженность

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 599 231 тыс. руб. (за минусом резерва по сомнительным долгам). По состоянию на 31 декабря 2022 года аналогичная сумма составляла 429 450 тыс. руб. Начислен резерв по сомнительным долгам в сумме 3 121 тыс. руб. по сомнительной дебиторской задолженности, которая не погашена в сроки установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Восстановлен резерв по сомнительным долгам в сумме 1 885 тыс. руб. Остаток резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 723 949 тыс. руб.

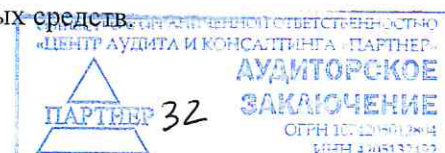
Резерв по сомнительным долгам в разрезе контрагентов.

Контрагент	Сальдо на 31.12.2022г.	Восстановление резерва в 2023г.	Создание резерва в 2023г.	Сальдо на 31.12.2023г.
Атлант ООО	3 446		808	4 253
Кемеровский ДСК СК ООО	42 099		2 313	44 213
Межтопэнергобанк	28			28
СДС-Строй ООО	677 140	1 885		675 255
Итого	722 713	1 885	3 121	723 949

Денежные средства

Денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2022 г. составляли 565 тыс. руб., в том числе в кассе организации 43 тыс. руб., на расчетных счетах организации 522 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. ограничений по расчетным счетам нет. Денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2023 г составляют 138 тыс.руб., в том числе в кассе организации 3 тыс. руб., на расчетных счетах организации 135 тыс. руб

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств.



Показатель	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	138	565	191
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	138	565	191
в том числе:			
Денежные средства	138	565	191

Перечисление денежных средств в депозитные вклады и возврат денежных средств из депозитных вкладов с учетом начисленных процентов по депозитам со сроком погашения 3 месяца и меньше отражены в Отчете о движении денежных средств по строке 4129 «Прочие поступления от текущих операций» свернуто. Депозиты сроком более 3 месяцев относят к инвестиционным операциям. Размещение денег отражено по строке 4223, возврат - по строке 4213, проценты - по строке 4214.

Заемные средства

Информация о структуре и движении займов полученных по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице «Наличие и движение займов полученных»

В 2023 году организацией были привлечены 12 займов, пять из которых были погашены в течение года. Информация по привлеченным займам, включая сроки погашения займов, а также величину недополученных по условиям договоров суммам, представлена в Приложении 1 к настоящим пояснениям.

В 2022 и 2023 годах отсутствуют случаи неисполнения займодавцем кредитных договоров, в которых ООО СЗ «СДС-Финанс» выступал заемщиком.

Расходы общества по начисленным процентам по займам полученным в 2023 году составили 1310 тыс. руб. Указанные проценты включены в состав прочих расходов.

Проценты по целевым кредитам банка в 2023 году составили 5 150 тыс.руб. Указанные проценты включены в состав себестоимости строительства объектов о ДДУ.

Величина процентов по долговым обязательствам, признаваемых расходом для целей налогообложения прибыли, определяется в соответствии со ст. 269 НК РФ.

Кредиторская задолженность

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.42 «Просроченная кредиторская задолженность».

Сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 977 676 тыс. руб. На 31 декабря 2022 года кредиторская задолженность была 594 735 тыс. руб.

Прочие обязательства

Информация о структуре прочих обязательств, отражаемых по строке 1450 и 1550 Бухгалтерского баланса, приведена в табличной части пояснений в Таблице 9 «Прочие обязательства».

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах по их видам приведена в табличной части пояснений в Таблице «7 Оценочные обязательства».

6. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия



Выручка и себестоимость

Основными видами деятельности организации является:

- Деятельность заказчика-застройщика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества, реализация имущественных прав;
- Осуществление иных видов хозяйственной и коммерческой деятельности, не запрещенных действующим законодательством и не противоречащих основным задачам деятельности общества.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) за 2023 год составила 3 398 657 тыс. рублей (без учета НДС), в том числе по видам деятельности:

Показатель	за 2023г.	Процент от общей выручки	за 2022г.	Процент от общей выручки
Выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	2 785 434	81,96%	1 282 826	78,32%
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	83 193	2,45%	17 938	1,10%
Выручка от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	442 350	13,02%	315 108	19,24%
Выручка от сдачи имущества в аренду	4 710	0,14%	4 586	0,28%
Выручка от реализации выполненных работ	672	0,02%	7 068	0,43%
Выручка от прочих услуг	82 298	2,42%	10 336	0,63%
Итого:	3 398 657	100	1 637 852	100

Себестоимость от реализации товаров (работ, услуг) за 2023 год составила 2 311 763 тыс.руб., в том числе по видам деятельности:

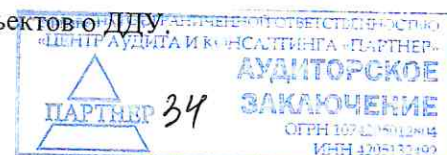
Показатель	За 2023г	Процент от общего показателя	За 2022г	Процент от общего показателя
Себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	1 937 703	83,82%	963 724	77,29%
Себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	61 880	2,68%	13 766	1,11%
Себестоимость уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	310 955	13,45%	261 318	20,96%
Себестоимость работ	1 225	0,05%	8 009	0,64%
Итого:	2 311 763	100%	1 246 817	100%

Прочие доходы и расходы

Обществом в 2023 году получен доход в виде процентов от размещения денежных средств и процентов по выданным займам в сумме 224 263 тыс. руб., в 2022 году – 218 635 тыс.руб.

Расходы общества по начисленным процентам по займам полученным в 2023 году составили 1 311 тыс. руб., в 2022 году – 1 200 тыс.руб. Указанные проценты включены в состав прочих расходов.

Проценты по целевым кредитам банка в 2023 году составили 5 150 руб., в 2022 году – 6 464руб. Указанные проценты включены в состав себестоимости строительства объектов о ДДУ.



Проценты по финансовой аренде составили в 2023 году – 8 606 тыс. руб., из которых 7 411 тыс. руб. – включены в состав себестоимости строительства, 1 195 тыс. руб. – в составе прочих расходов отчетного периода.

В составе прочих доходов общества отражено 23 515 тыс. руб. в 2023 году и 22 736 тыс. руб. в 2022 году. В состав прочих расходов общества включены расходы в сумме 39 050 тыс. руб. в 2023 году и 209 703 тыс. руб. в 2022 г. Состав и величина прочих доходов и расходов представлены в табличной части пояснений в Таблице «Прочие доходы» и «Прочие расходы».

Финансовый результат

В результате деятельности получена прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета в размере 1 098 511 тыс. руб. в 2023 году и 355 910 тыс. руб. в 2022 году.

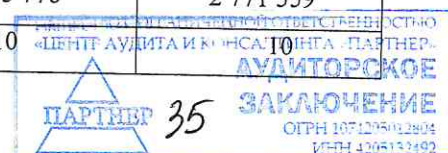
Налоговая база для расчета налога на прибыль по итогам 2023 года составила 1 126 529 тыс. руб., по итогам 2022 года – 556 928 тыс. руб. Начисленный налог на прибыль в 2023 г. – 225 305 тыс. руб., в 2022 г. – 111 386 тыс. руб.

Организация отразила в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели. Применяемая ставка налогообложения 20%

Показатель	2023		2022	
	Показатель отчета о финансовых результатах	Временные разницы, тыс. руб.	Показатель отчета о финансовых результатах	Временные разницы, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 098 511		355 910	
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(219 702)		(71 182)	
Постоянный налоговый доход (расход)	(4 218)		(12 509)	
Налог на прибыль	(223 920)		(83 691)	
Отложенный налог на прибыль	1 385	6 925	27 695	138 475
Основные средства	696	3 481	281	1 407
Резервы сомнительных долгов	594	2 969	26 491	132 455
Резервы по финансовым вложениям	0	0	0	
Иные	95	475	923	4 614
Текущий налог на прибыль	(225 305)		(111 386)	
Прочее				
Чистая прибыль	874 591		272 219	

7. Сведения о собственном капитале общества

Показатель	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 918 369	3 043 778	2 771 559
Уставный капитал тыс. руб.	10	10	



В отчетных периодах 2023 года и 2022 года не принималось решений о выплате дивидендов участникам Общества, дивиденды не выплачивались.

8. Сведения о начисленных налогах в бюджеты всех уровней

Суммы начисленных налогов в бюджеты всех уровней составили:

Налог	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
Транспортный налог	46	46
Налог на имущество	2 407	2 623
Налог на прибыль	225 305	111 385
Налог на добавленную стоимость	48 558	18 384
Налог на землю	22	59
ИТОГО:	276 338	132 497

9. Сведения о начисленном праве пользования активами (ППА и обязательствами по аренде).

Предприятие арендует 2 нежилых помещения, в которых располагаются офисы в г. Кемерово и в г. Новосибирск.

Перечень договоров аренды, в которых общество выступает арендатором, с оценкой сроков расчета ППА по состоянию на 01.01.2023 год приведены в таблице (Приложение №3).

Структура и движение ППА в разрезе видов объектов аренды представлена в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура обязательств по аренде с разделением на краткосрочную и долгосрочную части представлена в таблице 9 «Прочие обязательства».

По состоянию на 31.12.2023 г. предприятие сдает в аренду: 11 парковочных мест, 14 квартир, 5 нежилых помещений, 2 рекламные конструкции.

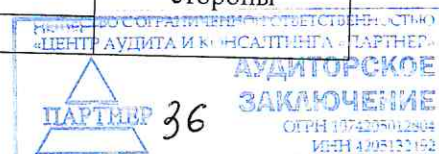
Перечень договоров аренды, в которых общество выступает арендодателем, по состоянию на 01.01.2023 год приведены в таблице (Приложение №4). Указанная аренда признается организацией операционной арендой. Общая сумма доходов по операционной аренде представлена в разделе «Выручка и себестоимость».

10. Раскрытие информации о связанных сторонах

Операции со связанными сторонами приведены в таблицах. Все операции со связанными сторонами имеют денежную форму расчетов. Валюта расчетов – российский рубль.

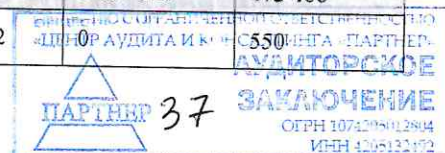
Информация по операциям со связанными сторонами за 2023 г.

ООО СЗ "СДС-Финанс"	Основное хозяйственное общество
Рыбальченко С.Ю.	
ООО "Бизнес технологии"	Прочие связанные стороны
АО "СКЭК"	
АО Ресурс	
ООО «Промышленновские коммунальные системы»	
АО «Кемеровская горэлектросеть»	
ООО «Березовские коммунальные системы»	



ООО «Березовский электромеханический завод-1»
ООО «Березовские электрические сети»
ООО «Ленинск-Кузнецкая Электросеть»
ООО «Ленинск-Кузнецкие коммунальные системы»
ООО «ТВКХ»
ООО «Верх-Чебулинские коммунальные системы»
АО «КемВод»
ООО РСУ СКЭК
ООО «СК КемДСК»
ООО «СДС-Строй»
ООО «Барзасский карьер»
ООО «Мазуровский кирпичный завод»
ООО «Кемеровский ДСК»
ООО СЗ "Юность"
ООО СЗ "Строй+"
ООО ПИ "Кузбассгорпроект"
ООО СЗ "Победа"
ООО СЗ "Провинция"
ООО СЗ "Кемерово-сити"
ООО «Усть-Сертинское»
ООО «Искитим»
ООО «Охотхозяйство «Шестаковское»
ООО «Сибирский Торговый Дом-Ритейл»
ООО «Семейный комплекс «Кабардинка»
ООО «Волна»
ООО «ХК «СДС-Энерго»
ООО «СОХ «Таежное»
ООО «СК «Новая земля»
ООО «Санаторий Подлипки»
ООО "УН"
ООО «КМГ»
ООО "Айден"
ООО «СДС-Тепло»
ООО Специализированный Застройщик «Центральный»
АО «Крапивиноавтодор»
ООО «Крапивинский карьер»
ООО Кемеровский индустриальный промышленный парк «Развитие»
ООО "Бизнес технологии"
ООО «Сибирская Водочная Компания»
ООО «Красноярский Водочный Завод»

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Объем операций каждого вида за 2022г., тыс. руб.		Задолженность на 31.12.2022 года, тыс. руб.	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Основное хозяйственное общество			0	0	0	0
1	ООО "Бизнес технологии"					
2	Рыбальченко С.Ю.					
Другие связанные стороны, в том числе:			1 854 629	1 610 612	1 134 518	473 466
3	СДС-Строй ООО	Соглашение о возмещении затрат	1 552	2 102		



		Выполнение функций технического заказчика	1 184 934	1 159 521	105	84 792
		Договоры долевого участия в долевом строительстве	160 968	27 220	413	246 112
		Аренда земельных участков	24 753	31 412	1 435	8 610
		Аренда машино-места	42	42	0	0
		Договоры инвестирования	26 627	33 884	746 872	3 019
		Соглашение о зачете	602	602	0	0
		Купля-продажа недвижимого имущества	73 384	0	73 384	0
		Купля-продажа парковки	4 165	4 165	0	0
		Купля-продажа тех.документации	26 821	24 322	0	515
		Переводы долга	6 233	6 233	41 976	0
		Уступка прав	4 350	4 350	0	0
		Предварительные договоры долевого участия в строительстве	29	0	2 760	0
4	Кемеровский ДСК ООО	Договорна поставку товара	39 191	54 276	0	15 086
		Займы выданные	13 800	0	243 792	0
		Переводы долга	6 355	6 355	0	0
5	Юность СЗ ООО	Договоры перевода долга	9 194	9 194	0	0
		Договоры участия в долевом строительстве	271 631	246 933	23 780	114 783
Прочие связанные стороны, в том числе:			81 955	103 825	107 574	89 850
6		Договор поставки товара, выполнение работ, оказания услуг	11 617	12 738	2 313	2
7		Договоры участия в долевом строительстве	28 027	0	0	11 369
8		Договоры аренды земельных участков	14 358	75 715	14 358	76 568
9		Договоры на разработку проектно-сметной документации	4 905	4 611	0	0
10		Договоры о тех.подключении	13 994	3 676	13 901	1 417
11		Займы выданные	2 463	0	50 726	0
12		Перевод долга	6 518	6 518	26 275	0
13		Сервитут	1	2	0	2
14		Субабонентский договор	73	565	0	492

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Объем операций каждого вида за 2023г., тыс.руб.		Задолженность на 01.01.2024г., тыс.руб	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Основное хозяйственное общество			250 575	250 575	0	0
1	ООО "Бизнес технологии"	Покупка доли в УК	250 575	250 575	0	0
2	ООО "Шевелевское"					
Другие связанные стороны, в том числе:			1 229 151	1 411 705	979 219	499 685



3	СДС-Строй ООО	Соглашение о возмещении затрат	550	0	0	0
		Выполнение функций технического заказчика	775 452	671 956	63 556	44 748
		Договоры долевого участия в долевом строительстве	10 727	0	413	235 385
		Аренда земельных участков	21 279	40 628	0	26 525
		Аренда машино-места	203	203	0	0
		Договоры инвестирования	24 221	27 491	743 324	2 740
		Соглашение о зачете	2 488	2 488	0	0
		Купля-продажа недвижимого имущества	0	0	73 384	0
		Купля-продажа тех.документации	10 873	27 473	0	17 114
		Переводы долга	684	684	41 976	0
		Предварительные договоры долевого участия в строительстве	0	0	2 760	0
		4	Кемеровский ДСК ООО	Договорна поставку товара	141 619	74 304
Займы выданные	5 747			250 575	0	0
5	Юность СЗ ООО	Договоры перевода долга	2 469	2 469	0	0
		Договоры участия в долевом строительстве	232 839	313 434	0	171 597
Прочие связанные стороны, в том числе:			164 012	131 381	110 817	60 463
6		Договор поставки товара, выполнение работ, оказания услуг	97 749	90 104	9 956	1
7		Договоры участия в долевом строительстве	5 524	11 245	0	17 089
8		Договоры аренды земельных участков	11 949	-7 071	0	43 190
9		Договоры на разработку проектно-сметной документации	11 869	12 050	0	181
10		Договоры о тех.подключении	33 048	23 986	21 546	0
11		Займы выданные	2 314	0	53 040	0
12		Перевод долга	0	0	26 275	0
13		Сервитут	6	6	0	2
14		Субабонентский договор	1 553	1 061	0	0

В состав управленческого персонала входят генеральный директор, заместители генерального директора, главный бухгалтер. В отчетном году сумма краткосрочного вознаграждения управленческого персонала составила 88 011 тыс. руб., в том числе налог на доходы физических лиц 12 788 тыс. руб.. Страховые взносы – 13 435 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения трудовыми договорами, Уставом и иными внутренними нормативными актами не предусмотрены. В 2022 году сумма вознаграждения управленческого персонала составляла - 34 385 тыс. руб., в том числе налог на доходы физических лиц 4 798 тыс. руб.. Страховые взносы – 6 290 тыс. руб.

Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей

По состоянию на 31.12.2023г. на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" отражены следующие виды обязательств:

- полученное в залог имущество (реализованные с залогом жилые и нежилые помещения), в сумме 9649 тыс. руб.,

-денежные средства, зачисленные на счета ЭСКРОУ от дольщиков в сумме 2 477 046 тыс.руб.

-поручительства, полученные в связи с оплатой авансов в сумме 57 882 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные" отражены обязательства перед "Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ" в сумме 236884 тыс.руб., перед ПАО «ВТБ» - 33 002тыс.руб.

Информация по имуществу, переданному в залог, отражена в таблице Приложение 2 к настоящим Пояснениям.

11. События после отчетной даты.

В организации отсутствуют события после отчетной даты.

12. Условные факты хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату отсутствуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

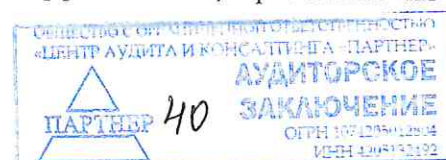
13. Сведения об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с требованиями законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности сообщаем, что в 2023 году Общество не осуществляло деятельность, связанную с:

- выпуском или ввозом на территорию РФ товаров, по которым должна иметься информация о классе их энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к товару, в его маркировку, на его этикетку;

- реализацией товаров без информации о классе их энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к товарам, в их маркировке, на их этикетках;

- проектированием, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом зданий, строений, сооружений и несоблюдением при этом требований энергетической эффективности, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов;



- содержанием многоквартирных домов;
- установкой, заменой, эксплуатацией приборов учета используемых энергетических ресурсов;
- иными видами хозяйственной деятельности, регулируемые требованиями законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

14. Информация об экологической деятельности организации.

В соответствии с требованиями законодательства РФ об экологической деятельности сообщаем, что в 2023 году Общество не осуществляло деятельность, оказывающую отрицательное воздействие на окружающую природную среду:

- не эксплуатировало объекты основных средств оказывающих негативное влияние на окружающую среду (исключение составляет один автомобиль, эксплуатирующийся в организации);
- не эксплуатировало опасные производственные объекты.

15. Информация о внутреннем контроле.

Деятельность руководства ООО СЗ «СДС-Финанс» направлена, в том числе на обеспечение функционирования адекватной бизнес структуры внутреннего контроля.

Внутренний контроль в организации осуществляется по направлениям непосредственно:

- генеральным директором,
- заместителем генерального директора по экономике и финансам,
- заместителем генерального директора по правовым вопросам,
- заместителем генерального директора по продажам,
- заместителем генерального директора по строительству,
- главным бухгалтером,
- начальником юридического отдела,
- начальником финансово-экономического отдела,
- начальником отдела продаж.

Руководством общества сформирован комплекс регламентирующих документов, определяющих процедуры внутреннего контроля над финансово-хозяйственной деятельностью, в т.ч. на уровне бизнес-процессов. Также руководством общества регламентированы процедуры внутреннего контроля полноты и достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

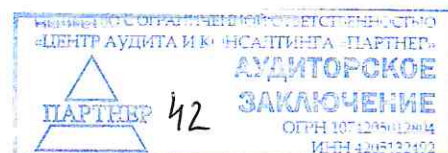
Обществом соблюдены требования к компетентности персонала, который несет ответственность за отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни (наличие высшего экономического профессионального образования, опыт работы и т.д.).

16. Риски хозяйственной деятельности.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции. Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа.

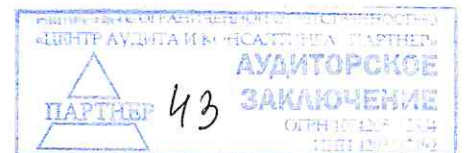


приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства. Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако, по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Влияние указанных событий на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям. На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.



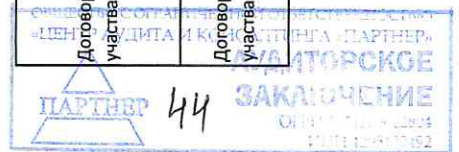
Приложений № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Заемщик, реквизиты договора	Задолженность по договорам займа на 01.01.2023, тыс.руб		Рост задолженности в 2023г.		Гашение задолженности в 2023г.		Задолженность по договорам займа на 31.12.2023, тыс.руб		Срок возврата по договору	Сумма договора	Неиспользованная кредитная линия
	Основной долг	проценты	Основной долг	проценты	Основной долг	проценты	Основной долг	проценты			
ПАО БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ"											
Договор №1-21/НКЛ-1Ф от 19.02.2021г.	138 917	7	5 747	50	144 664	57	0	0			
Договор №266-22/НКЛ-1Ф от 07.12.2022г.	4 949		215 544	7			220 493	0	28.11.2025-28.05.2026	276 000	55 507
Договор №37-22/НКЛ-1Ф от 24.06.2022г.	95 000	1	149 931	22	244 931	23	0	0			
Договор №5-21/НКЛ-1Ф от 20.07.2021г.	255 000	9	304 473	28	559 473	37	0	0			
Договор №51-20/НКЛ-1Ф от 11.12.2020г.	629 942	39	19 507	7	649 449	46	0	0			
Договор №8-21/НКЛ-1Ф от 27.08.2021г.	180 000	0	120 000	4 990	300 000	4 990	0	0			
Договор №9-21/НКЛ-1Ф от 09.12.2021г.	345 000	2	170 000	43			515 000	3	27.12.2024	672 500	157 500
Договор №128-23/НКЛ-1Ф от 24.08.2023г.			119 298	1			119 298	0	30.09.2026-30.06.2028	425 700	306 402
Договор №29-23/НКЛ-1Ф от 16.03.2023г.			62 222	2			62 222	0	30.09.2025-30.09.2026	254 000	191 778
Договор №30-23/НКЛ-1Ф от 16.03.2023г.			76 041	3			76 041	0	30.09.2025-30.09.2026	255 000	178 959
БАНК ВТБ (ПАО)											
Договор №СН/П/403123-546686 от 25.12.2023г.			58 051				58 051		30.12.2027	265 500	207 449
Договор №СН/П/403123-546962 от 25.12.2023г.			383				383		30.12.2027	522 000	521 617
Коржов В.М.											
договор займа 16.08.2016г.	21 000	0		911		911	21 000	0	31.10.2024	21 000	0
Коржов В.М. ИП											
договор займа от 25.10.2021г.	9 000	0		394		394	9 000	0	25.10.2024	9 000	0
Федяев М.Ю.											
договор займа №23/01/2019-Фин от 23.01.2019г.		504						504	31.12.2024	200 000	200 000
ИТОГО	1 678 808	562	1 301 197	6 458	1 898 517	6 513	1 081 488	507			



Приложений № 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Наименование договора	Вид передаваемого имущества	Залоговая стоимость, тыс.руб.	Факт передачи имущества	Установленные ограничения использования переданного имущества	Возможность использования имущества для ведения обычной деятельности	Характер обязательств, которые обеспечиваются залогом
ПАО БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ"						
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) № 9-21/НКЛ-1-Ф.73 от 09.12.2021г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 42:24:0501009:7535	34 190	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки Предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора не возобновляемой кредитной линии №9-21/НКЛ-1-Ф.73 от 09.12.2021г. На сумму 672 500тыс.руб.
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) №266-22/И1-1Ф от 07.12.2022г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 54:19:180601:525	55 609	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки Предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора не возобновляемой кредитной линии №№266-22/И1-1Ф от 07.12.2022г. На сумму 276 000тыс.руб.
Договор об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №128-23/И1-1Ф от 24.08.2023г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 54:35:033735:419	120 710	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки Предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора не возобновляемой кредитной линии №28-23/НКЛ-1Ф от 24.08.2023г. На сумму 425 700тыс.руб.
Договор об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №29-23/И1-1Ф от 16.03.2023г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 42:24:0501009:7124	13 086	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки Предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора не возобновляемой кредитной линии №29-23/НКЛ-1Ф от 16.03.2023г. На сумму 254 000тыс.руб.
Договор об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №30-23/И1-1Ф от 16.03.2023г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 42:24:0501009:7435	13 290	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки Предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора не возобновляемой кредитной линии №30-23/НКЛ-1Ф от 16.03.2023г. На сумму 255 000тыс.руб.
БАНК ВТБ (ПАО)						
Договор об ипотеке права аренды земельного участка №СНЛ/403123-546962-301 от 25.12.2023г.	право аренды земельного участка кадастровый номер 54:19:180601:525	33 002	подтвержден договором подписанным сторонами	Не осуществлять без согласия Банка действия по образованию, изменению разрешенного использования земельного участка, по предоставлению земельного участка третьим лицам под строительство любых подстроек	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Кредитного соглашения №СНЛ/403123-546962 от 25.12.2023г.. На сумму 522 000тыс.руб.
Договор об ипотеке права аренды земельного участка №СНЛ/403123-546686-301 от 25.12.2023г.						

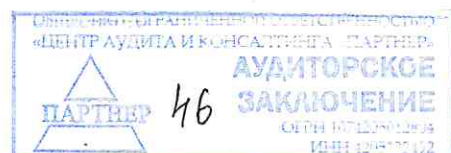


Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Перечень договоров аренды, по которым ООО СЗ "СДС-Финанс" выступает арендатором по состоянию на 01.01.2024г. (по которым отражается ППА)

Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Предмет договора аренды	Срок окончания договора аренды	Срок расчета ППА (мес)	Основание для расчета срока
1 ООО СибирьНедра Транс	Договор аренды нежилых помещений №3/21А от 01.01.2021г.	Нежилые пом. по ул.Весенняя 5, общ.пл. 295,25кв.м.	по 30.11.21 с пролонгацией на каждые 11 месяцев	60	срок договора аренды
2 ООО ДНК	Договор аренды нежилого помещения б/н от 28.10.2021	Нежилое пом. г. Новосибирск, Красный проспект, 25, общ.пл. 62,8кв.м.	5 лет	60	срок договора аренды
3 ООО Айден	Договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	2 дом	28.12.2025	30	срок РНС
4 ООО Айден	Договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	3-5 дома	31.12.2028	84	график строительства
5 ООО Айден	Договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	ЗУ 2 нет плана застройки	31.03.2031	111	срок договора аренды
6 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №3 от 03.11.21	7Б-38А	23.02.2024	26	срок РНС
7 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №4 от 25.11.21	7Б-32	27.12.2024	36	срок РНС
8 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №5 от 25.11.21	7Б-33	13.01.2025	36	срок РНС
9 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №6 от 10.05.2023 г.	7Б-30А, 7Б-30Б	30.04.2028	60	график строительства
10 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №7 от 02.05.2023 г.	7Б-31А, 7Б-31Б	30.06.2026	38	график строительства
11 ООО СДС-Строй	Договор аренды земельного участка №8 от 10.10.2023 г. (76-30А, 30Б)	7Б-30А, 7Б-30Б	10.01.2024		срок договора аренды
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 1	25.02.2025	38	срок РНС
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 3	28.08.2025	44	срок РНС
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 4	22.08.2025	44	срок РНС
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 5	31.12.2026	60	график строительства
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 6	31.12.2026	60	график строительства
Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 7	30.09.2027	69	график строительства

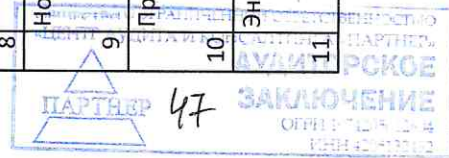
45
 ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 АДМИНИСТРАЦИИ РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА КРАСНООБСКА

18	Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	паркинг	31.03.2027	63	график строительства
19	Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 8	30.09.2028	81	график строительства
20	Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 9	30.09.2028	81	график строительства
21	Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 10	31.12.2029	96	график строительства
22	Администрация рабочего поселка Краснообска	Договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 11	31.12.2029	96	график строительства
23	Сузрюков О.П.	Договор №АЖП-01/11/23 аренды жилого помещения от 01.11.2023г.(Шерегеш)	Жилое пом., пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д.20А, кв. 50, общ.пл. 39,8кв.м.	30.09.2025 (планируемая дата ввода в эксплуатацию ж.д. 1 ЖК Шория-Град и передача квартиры)	23	срок договора аренды

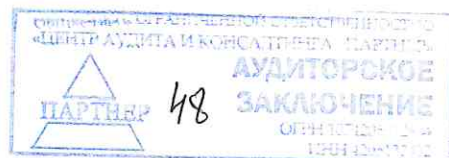


Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
Перечень Договоров аренды, по которым ООО СЗ "СДС-Финанс" выступает арендодателем по состоянию на 01.01.2024г.

Арендатор	Реквизиты договора аренды	Предмет договора аренды	Вид договора аренды
Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений от 08.09.2010 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Гагарина, 52 кв. 285, 282, 274, 273	операционная аренда
Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений №237 от 01.01.09 г.	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров, 109 кв. 60	операционная аренда
Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений №213 от 09.12.08 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров, 103 кв. 20, 64, 78, 105, 109	операционная аренда
Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений от 01.08.09 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Авроры, 10 кв. 20, 57	операционная аренда
Сибирские просторы УК ООО	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.18	нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Гагарина, 52 пом. 305, 306	операционная аренда
Кемерово-Сити УК ООО	Договор аренды нежилых помещений от 01.11.2017 г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Притомский, 9 пом. 188	операционная аренда
Кемерово-Сити УК ООО	Договор аренды нежилого помещения от 01.01.2010 г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Притомский, 7А пом. 333	операционная аренда
ЕвроДом ООО	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2015г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Авроры, 14	операционная аренда
Новый город УК ООО	Договор аренды жилого помещения от 01.04.19	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, д. 112/4 кв. 1 (общ. 54, 2 кв. м.)	операционная аренда
Приход храма Архистратига Михаила д. Сухово	Договор безвозмездного пользования от 01.06.22	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, д. 34, кв. 164	операционная аренда
Энергетик КМСЧ АО	Договор аренды рекламного щита №6/н от 22.06.2023г.	Щитовая конструкция размером 3*6м, расположенная по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков	операционная аренда



12	Универсамы Бегемаг ООО	Договор оказания услуг 05/12/23 от 05.12.2023 (размещение наружной рекламы)	Рекламная металлоконструкция 2*5м, расположенной возле дома по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров 90	операционная аренда
13	Автономная некоммерческая организация "Агентство инфраструктурных и социальных проектов"	Договор №142-П от 16.03.2023 г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №107, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
14	Безрядин С.А.	Договор №130-П от 01.01.2021г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №29, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
15	Ерохин А.В.	Договор №144-П от 09.11.2023г. аренды нежилого помещения	машино-место №127, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
16	Лобур И.В.	Договор №137-П от 02.09.2022г. аренды нежилого помещения	машино-место №147, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
17	СДС-Строй ООО	Договор аренды машино-мест 136-П от 27.07.2022	машино-место №44,46, находящиеся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
18	Соболева А.В.	Договор №69-П от 01.11.2012г.аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №42, находящаяся по адресу: пр.Шахтеров,107	операционная аренда
19	Чебулинское ООО	Договор № 145-П от 12.12.2023 аренды нежилых помещений (машино-место)	машино-место №192, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
20	Энергосбытовая компания Кузбасса ООО	Договор № 143-П от 01.02.2023 аренды нежилых помещений (машино-место)	машино-место №33, находящаяся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда
21	Энергосбытовая компания Кузбасса ООО	Договор № 140-П от 01.02.2023 аренды нежилых помещений (машино-место)	машино-место №120,205, находящиеся по адресу: пр.притомский,3Б	операционная аренда



Приложение № 3
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

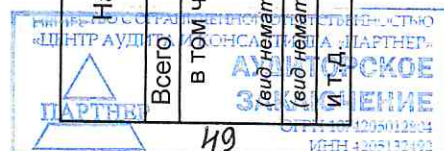
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										
			На начало года		поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 20 23 г. ¹	2426	(2133)	499	(0)	0	(311)			2925	(2444)	
	5110	за 20 22 г. ²	2426	(1687)	0	(0)	0	(446)			2426	(2133)	
в том числе:	5101	за 20 23 г. ¹	197	(197)	0	(0)	0	(0)			197	(197)	
объекты интеллектуальной собственности (исключительные права)	5111	за 20 22 г. ²	197	(197)	0	(0)	0	(0)			197	(197)	
	5102	за 20 23 г. ¹	2229	(1936)	499	(0)	0	(311)			2728	(2247)	
прочие	5112	за 20 22 г. ²	2229	(1490)	0	(0)	0	(446)			2229	(1936)	

0710005 с. 1

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴		На 31 декабря 20 22 г. ²		На 31 декабря 20 21 г. ⁵	
		0	0	0	0	0	0
Всего	5120	0	0	0	0	0	0
в том числе:							
(вид нематериальных активов)		0	0	0	0	0	0
(вид нематериальных активов)		0	0	0	0	0	0
И.Т.Д.		0	0	0	0	0	0



1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴		На 31 декабря 20 22 г. ²		На 31 декабря 20 21 г. ⁵	
		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
Всего	5130	2426		1533		1533	
в том числе:							
объекты интеллектуальной собственности (исключительные права) (вид нематериальных активов)	5131	197		197		197	
прочие (вид нематериальных активов)	5132	2229		1336		1336	
И Т.Д.							


1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	выбыло часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
	5150	за 20 22 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
в том числе:	5141	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
(объект, группа объектов)	5151	за 20 22 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	0
	5170	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
в том числе:	5161	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	0
	5171	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
(объект, группа объектов)	5180	за 20 23 г. ¹	0	639	(0)	499
	5190	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
всего	5181	за 20 23 г. ¹	0	339	(0)	199
	5191	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
разработка web-сайта	5182	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	0
	5192	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
Видеоролик	5183	за 20 23 г. ¹	0	300	(0)	300
	5193	за 20 22 г. ²	0	0	(0)	0
3D визуализация						

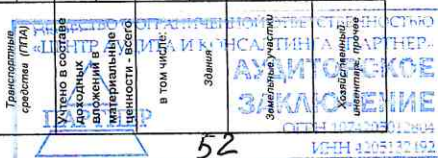

 АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ЦЕНТР АУДИТА И КОНСАЛТИНГА ПАРТНЕР
 51
 ОГРН 1071245012544
 ИНН 4005172492

0710005 с. 4

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость, з	накопленная амортизация, в	поступило	выбыло объектов	начислено амортизации, в	корректировка	первоначальная стоимость, з	накопленная амортизация, в			
			первоначальная стоимость, з	накопленная амортизация, в	поступило	первоначальная стоимость, з	накопленная амортизация, в	поступило	выбыло объектов	начислено амортизации, в	корректировка	первоначальная стоимость, з	накопленная амортизация, в
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 20 23 г. ¹	148 311	(26 705)	78 568	(72 004)	17 922	(39 001)	0	0	0	154 875	(47 784)
	5210	за 20 22 г. ²	144 866	(5 753)	7 617	(3 892)	1 033	(21 985)	0	0	0	148 311	(26 705)
в том числе:													
Здания	5201	за 20 23 г. ¹	38 818	(4 392)	11 244	(4 688)	182	(1 716)	0	0	0	45 374	(5 926)
	5211	за 20 22 г. ¹	37 275	(3 708)	4 856	(3 313)	455	(1 139)	0	0	0	38 818	(4 392)
Машины и оборудование	5202	за 20 23 г. ¹	382	(320)	515	(0)	0	(98)	0	0	0	897	(418)
	5212	за 20 22 г. ¹	382	(246)	0	(0)	0	(74)	(0)	0	0	382	(320)
Земельные участки	5203	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
	5213	за 20 22 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
Хозяйственный инвентарь, приспособленные средства, прочее	5204	за 20 23 г. ¹	3 195	(2 067)	2 481	(0)	0	(2 233)	0	0	0	5 676	(4 300)
	5214	за 20 22 г. ¹	3 774	(1 799)	0	(579)	578	(846)	(0)	0	0	3 195	(2 067)
Соружения	5205	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
	5215	за 20 22 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
Земли (ПЛА)	5206	за 20 23 г. ¹	18 308	(3 545)	-1 254	(0)	0	(3 587)	0	0	0	17 054	(7 132)
	5216	за 20 22 г. ¹	15 547	(0)	2 761	(0)	0	(3 545)	0	0	0	18 308	(3 545)
Земельные участки (ПЛА)	5207	за 20 23 г. ¹	85 227	(15 541)	65 662	(64 935)	16 340	(30 807)	0	0	0	85 874	(30 008)
	5217	за 20 22 г. ¹	85 227	(0)	0	(0)	0	(15 541)	0	0	0	85 227	(15 541)
Транспортные средства (ПЛА)	5208	за 20 23 г. ¹	2 381	(840)	0	(2 381)	1 400	(560)	0	0	0	2 381	(840)
	5218	за 20 22 г. ¹	2 381	(0)	0	(0)	0	(840)	(0)	0	0	2 381	(840)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 20 23 г. ²	80 050	(22 874)	3 677	(18 466)	4 173	(2 361)	0	(0)	0	65 241	(21 062)
в том числе:													
Здания	5221	за 20 23 г. ¹	80 050	(22 874)	3 469	(18 278)	4 173	(2 361)	0	0	0	65 241	(21 062)
	5231	за 20 22 г. ¹	83 719	(24 035)	2 661	(16 350)	4 246	(3 085)	0	0	0	80 050	(22 874)
Машины и оборудование	5222	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
	5232	за 20 22 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
Земельные участки	5223	за 20 23 г. ¹	0	(0)	208	(208)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
	5233	за 20 22 г. ¹	154	(92)	0	(154)	142	(50)	(0)	0	0	0	(0)



0710005 с. 5

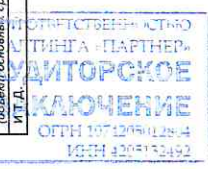
2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств, доходных вложений или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 20 23 г. ¹	138	73 811	(0)	(17 250)	56 699
	5250	за 20 22 г. ¹	133	7 542	(0)	(7 537)	138
в том числе:	5241	за 20 23 г. ¹	0	73 121	(0)	(16 427)	56 694
	5251	за 20 22 г. ¹	0	7 537	(0)	(7 537)	0
Объекты жилых и нежилых помещений	5242	за 20 23 г. ¹	138	690	(0)	(823)	5
	5252	за 20 22 г. ¹	133	5	(0)	(0)	138
прочие	5260	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	5270	за 20 22 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
в том числе:	5261	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	5271	за 20 22 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
Земельные участки	5262	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	5272	за 20 22 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
Объекты жилых и нежилых помещений	5263	за 20 23 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	5273	за 20 22 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
прочие							

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	За 20 23 г. ¹	За 20 22 г. ²
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	0	0
		0	0
в том числе:			
	(объекты основных средств)	0	0
Итого		0	0
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	0	0
		0	0
в том числе:			
	(объекты основных средств)	0	0
Итого		0	0

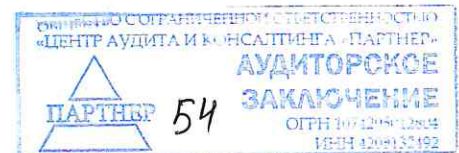
53



0710005 с. 6

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	44 179	57176	57176
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	65 788	85990	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	27	220299	220299
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	0	0	0
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	0	0	0
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	0	0	0



2.5. Прочие внеоборотные активы

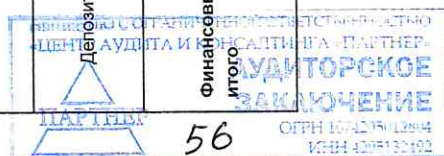
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве товаров, доходных вложений во внеоборотные активы	
Прочие внеоборотные активы	5240	за 20 23 г. ¹	281 650	323	(36 351)	(0)	245 622
	5250	за 20 22 г. ¹	253 986	27 817	(153)	(0)	281 650
в том числе:	5246	за 20 23 г. ¹	1 164	0	(0)	(0)	1 164
Затраты по техническому надзору над строительством	5256	за 20 22 г. ¹	1 164	0	(0)	(0)	1 164
Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	5247	за 20 23 г. ¹	280 342		(36 173)	(0)	244 169
	5257	за 20 22 г. ¹	252 765	27 577	(0)	(0)	280 342
	5248	за 20 23 г. ¹	144	323	(178)	(0)	289
расходы будущих периодов	5258	за 20 22 г. ¹	57	240	(153)	(0)	144

0710005 с. 8

3. Финансовые вложения

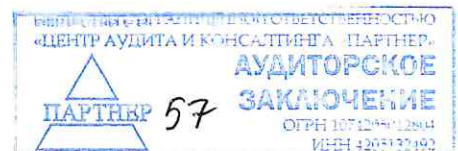
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			перво-начальная стоимость	накопленная корректировка 7	поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной), справочно	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка 7
						перво-начальная стоимость	накопленная корректировка 7				
Долгосрочные - всего	5301	за 20 23 г. ¹	229 992	(0)	250 758	(229 992)	0	5 747	(0)	250 758	(0)
	5311	за 20 22 г. ²	229 992	(0)	0	(0)	0	201 215	(0)	229 992	(0)
в том числе: предоставленные займы	5302	за 20 23 г. ¹	229 992	(0)	0	(229 992)	0	5 747	(0)	0	(0)
	5312	за 20 22 г. ²	229 992	(0)	0	(0)	0	201 215	(0)	229 992	(0)
приобретенные доли в уставном капитале других организаций	5303	за 20 23 г. ¹	0	0	250 758	(0)	(0)	0	0	250 758	0
	5313	за 20 22 г. ²	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0
Краткосрочные - всего	5305	за 20 23 г. ¹	1 556 621	(45 725)	31 021 054	(29 398 239)	0	218 452	(0)	3 179 436	(45 725)
	5315	за 20 22 г. ²	1 668 998	(45 725)	22 964 516	(23 076 893)	0	204 716	(0)	1 556 621	(45 725)
в том числе: предоставленные займы	5306	за 20 23 г. ¹	14 172	(14 172)	0	(0)	0	1 057	(0)	14 172	(14 172)
	5316	за 20 22 г. ²	19 172	(14 172)	0	(5 000)	0	1 304	(0)	14 172	(14 172)
приобретенные права	5307	за 20 23 г. ¹	31 553	(31 553)	0	(0)	0	2 064	(0)	31 553	(31 553)
	5317	за 20 22 г. ²	31 553	(31 553)	0	(0)	0	2 197	(0)	31 553	(31 553)
Депозитные вклады	5308	за 20 23 г. ¹	1 510 896	(0)	31 021 054	(29 398 239)	0	215 331	(0)	3 133 711	(0)
	5318	за 20 22 г. ²	1 618 273	(0)	22 964 516	(23 071 893)	0	201 215	(0)	1 510 896	(0)
Финансовых вложений - Итого	5300	за 20 23 г. ¹	1 786 613	(45 725)	31 271 812	(29 628 231)	0	224 199	(0)	3 430 194	(45 725)
	5310	за 20 22 г. ²	1 898 990	(45 725)	22 964 516	(23 076 893)	0	405 931	(0)	1 786 613	(45 725)



3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴	На 31 декабря 20 22 г. ²	На 31 декабря 20 21 г. ⁵
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	0	0	0
в том числе: (группы, виды) и т.д.				
Финансовые вложения, переданные третьим в том числе: (группы, виды) и т.д.	5325	0	0	0
Иное использование финансовых вложений	5329	0	0	0



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 20 23 г. ¹	2 655 570	(1 611)	5 443 348	(5 534 465)	0	(0)	0	2 564 453	(1 611)
	5420	за 20 22 г. ²	1 803 693	(2 803)	2 936 065	(2 084 188)	0	(1 192)	0	2 655 570	(1 611)
в том числе:	5401	за 20 23 г. ¹	549	(0)	67 605	(66 434)	0	0	0	1 720	(0)
сырье, материалы	5421	за 20 22 г. ²	62	(0)	57 436	(56 949)	0	0	0	549	(0)
товары для продажи	5402	за 20 23 г. ¹	35 798	(1 611)	2 510	(5 183)	0	(0)	(16 840)	16 285	(1 611)
	5422	за 20 22 г. ²	50 574	(2 803)	323	(1 333)	0	(1 192)	(13 766)	35 798	(1 611)
товары, по которым не зарегистрировано право собственности	5403	за 20 23 г. ¹	0	(0)	2 488	(2 488)	0	0	(0)	0	(0)
	5423	за 20 22 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
товары отгруженные	5404	за 20 23 г. ¹	0	(0)	20 326	(79 915)	0	0	62 426	2 837	(0)
	5424	за 20 22 г. ²	0	(0)	14 962	(28 728)	0	0	13 766	0	(0)
расходы будущих периодов	5405	за 20 23 г. ¹	153	(0)	387	(375)	0	0	0	165	(0)
	5425	за 20 22 г. ²	260	(0)	281	(388)	0	0	0	153	(0)
готовая продукция	5406	за 20 23 г. ¹	34 134	(0)	3 098 251	(2 047 691)	0	0	(45 586)	1 039 108	(0)
	5426	за 20 22 г. ²	60 991	(0)	972 045	(998 902)	0	0	(0)	34 134	(0)
Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	5407	за 20 23 г. ¹	2 584 936	(0)	2 251 781	(3 332 379)	0	0	0	1 504 338	(0)
	5427	за 20 22 г. ²	1 691 806	(0)	1 891 018	(997 888)	0	0	0	2 584 936	(0)

Наименование показателя

	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴	На 31 декабря 20 22 г. ²	На 31 декабря 20 21 г. ⁵
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	1329	0	0
В ТОМ ЧИСЛЕ:				
сырье, материалы		1329		
И Т.Д.				
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	0	0	0
В ТОМ ЧИСЛЕ:				
(группа, вид)				
И Т.Д.				



Прочие оборотные активы

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Увеличение	Уменьшение	Остаток на конец периода
Прочие оборотные активы всего, в том числе		2 023	0	5 233	5 116	117
		2 022	0	4 771	4 771	0
		2 023	0	0	0	0
		2 022	0	0	0	0
НДС по авансам полученным		2 023	0	5 233	5 116	117
		2 022	0	4 771	4 771	0
		2 023	0	0	0	0
НДС, начисленный по отгрузке Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений		2 022	0	0	0	0

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Корректировка	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	принятые проценты, штрафы и иные начисления ³	погашение	описание на финансовый результат	начисление / восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 23 г. ¹	18 800	(0)	8 801	0	(22 186)	(0)	0	(1 363)	0	4 052	(0)
	5521	за 20 22 г. ²	15 205	(0)	14 969	0	(4 019)	(0)	0	(7 355)	(172)	18 800	(0)
	5502	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
	5522	за 20 22 г. ²	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
покупатели и заказчики	5503	за 20 23 г. ¹	2 179	(0)	2 759	0	(468)	(0)	0	(1 362)	0	3 108	(0)
	5523	за 20 22 г. ²	11 244	(0)	1 018	0	(2 675)	(0)	0	(7 208)	0	2 179	(0)
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5504	за 20 23 г. ¹	1 704	(0)	0	0	(950)	(0)	0	(0)	0	744	(0)
	5524	за 20 22 г. ²	2 657	(0)	0	0	(953)	(0)	0	(0)	0	1 704	(0)
задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварит. договорам долевого участия	5505	за 20 23 г. ¹	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
	5525	за 20 22 г. ²	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
прочие дебиторы	5506	за 20 23 г. ¹	14 917	(0)	6 042	0	(20 758)	(0)	0	(1)	0	200	(0)
	5526	за 20 21 г. ²	1 304	(0)	13 951	0	(191)	(0)	0	(147)	(0)	14 917	(0)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 23 г. ¹	1 133 363	(722 713)	4 688 954	0	(4 504 552)	(0)	1 236	1 363	0	1 319 128	(723 949)
	5530	за 20 22 г. ²	1 005 564	(590 459)	2 526 160	0	(2 405 716)	(0)	132 254	7 355	(0)	1 133 363	(722 713)
в том числе:	5511	за 20 23 г. ¹	22 752	(0)	3 011 564	0	(3 013 886)	(0)	0	1 362	0	21 792	(0)
	5531	за 20 22 г. ²	13 927	(0)	1 355 113	0	(1 353 496)	(0)	0	7 208	0	22 752	(0)
авансы выданные	5512	за 20 23 г. ¹	225 504	(0)	572 950	0	(427 234)	(0)	0	0	0	371 220	(0)
	5532	за 20 22 г. ²	80 662	(0)	545 231	0	(400 389)	(0)	0	0	0	225 504	(0)
налоги, сборы, страховые взносы (маркплата)	5513	за 20 23 г. ¹	1 590	(0)	1 854	0	(1 590)	(0)	0	0	0	1 854	(0)
	5533	за 20 22 г. ²	696	(0)	1 590	0	(696)	(0)	0	0	0	1 590	(0)
задолженность заказчика по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	5514	за 20 23 г. ¹	771 065	(635 164)	177 066	0	(204 394)	(0)	(1 885)	0	0	743 737	(633 279)
	5534	за 20 22 г. ²	781 613	(506 233)	29 332	0	(39 880)	(0)	128 931	0	0	771 065	(635 164)
прочие дебиторы	5515	за 20 23 г. ¹	40 495	(19 298)	234 061	0	(213 131)	(0)	3 121	1	0	61 426	(22 419)
	5535	за 20 22 г. ²	35 466	(15 975)	212 378	0	(207 496)	(0)	3 323	147	(0)	40 495	(19 298)
Задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	5516	за 20 23 г. ¹	66 251	(66 251)	3 153	0	(3 153)	(0)	0	0	0	66 251	(66 251)
	5536	за 20 22 г. ²	66 251	(66 251)	28 300	0	(28 300)	(0)	0	0	0	66 251	(66 251)
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5517	за 20 23 г. ¹	946	(0)	688 306	0	(641 164)	(0)	0	0	0	48 088	(0)
	5537	за 20 22 г. ²	22 217	(0)	354 188	0	(375 459)	(0)	0	0	(0)	946	(0)
задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварит. договорам долевого участия	5518	за 20 23 г. ¹	2 760	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	2 760	(0)
	5538	за 20 22 г. ²	2 732	(0)	28	0	(0)	(0)	0	0	0	2 760	(0)
Итого	5500	за 20 23 г. ¹	1 152 163	(722 713)	4 697 755	0	(4 526 738)	(0)	1 236	(0)	0	1 323 180	(723 949)
	5520	за 20 22 г. ²	1 020 769	(590 459)	2 541 129	0	(2 409 735)	(0)	132 254	0	(172)	1 152 163	(722 713)

0710005 с. 14

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴		На 31 декабря 20 22 г. ⁴		На 31 декабря 20 21 г. ²	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		820 282	96 333	726 733	4 019	740 047	149 588
В том числе: покупатели и заказчики	5541	5 558	5 558	4 007	4 007	3 991	3 991
задолженность заказчика по инвестиционным договорам	5542	636 040	2 760	635 165	0	647 871	141 638
прочие дебиторы	5543	22 432	14	19 310	12	15 978	3
Задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	5544	68 251	0	68 251	0	68 251	0
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5545	14 474	14 474	0	0	3 876	3 876
поставщики и подрядчики	5546	73 527	73 527	0	0	80	80
и т.д.							

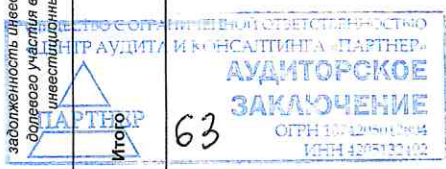
5.3. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴		На 31 декабря 20 22 г. ²		На 31 декабря 20 21 г. ²	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов		0		35		0	

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

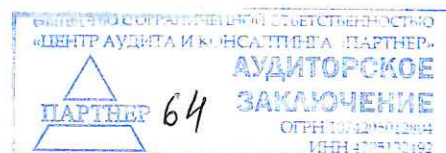
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Корректировка задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность -	5551	за 20 23 г. ¹	7 211	0	0	(1 007)	(0)	0	13 768	
Всего	5571	за 20 22 г. ²	2 108	5 103	0	(0)	(0)	(1 143)	7 211	
в том числе:	5552	за 20 23 г. ¹	7 211	7 564	0	(1 007)	(0)	0	13 768	
поставщики и подрядчики	5572	за 20 22 г. ²	2 108	5 103	0	(0)	(0)	0	7 211	
прочие кредиторы	5553	за 20 23 г. ¹	0	0	0	(0)	(0)	0	0	
	5573	за 20 22 г. ²	0	0	0	(0)	(0)	0	0	
Краткосрочная кредиторская задолженность -	5560	за 20 23 г. ¹	594 735	6 687 537	0	(5 304 595)	(1)	0	1 977 676	
Всего	5580	за 20 22 г. ²	796 635	3 622 787	0	(3 824 685)	(3)	0	594 735	
в том числе:	5561	за 20 23 г. ¹	141 243	1 627 867	0	(1 651 213)	(0)	0	117 897	
поставщики и подрядчики	5581	за 20 22 г. ²	125 848	1 804 681	0	(1 789 286)	(0)	0	141 243	
авансы полученные	5562	за 20 23 г. ¹	50 031	4 126 750	0	(2 819 765)	(0)	0	1 357 016	
	5582	за 20 22 г. ²	75 225	1 279 176	0	(1 304 369)	(1)	0	50 031	
задолженность перед персоналом	5563	за 20 23 г. ¹	0	138 388	0	(138 388)	(0)	0	0	
	5583	за 20 22 г. ²	0	70 169	0	(70 169)	(0)	0	0	
задолженность по налогам, сборам и страховым взносам	5564	за 20 23 г. ¹	17 612	356 113	0	(317 344)	(0)	0	56 381	
	5584	за 20 22 г. ²	30 380	164 644	0	(177 412)	(0)	0	17 612	
задолженность по договорам услуги права требования по договорам участия в долевом строительстве, гарантийные платежи по предварительным договорам	5565	за 20 23 г. ¹	0	0	0	(0)	(0)	0	0	
	5585	за 20 22 г. ²	1	0	0	(0)	(1)	0	0	
расчеты с учредителями по выплате дивидендов	5566	за 20 23 г. ¹	0	0	0	(0)	(0)	0	0	
	5586	за 20 22 г. ²	0	0	0	(0)	(0)	0	0	
прочие кредиторы	5567	за 20 23 г. ¹	10 569	290 644	0	(281 639)	(1)	0	19 573	
	5587	за 20 22 г. ²	139	35 960	0	(25 530)	(1)	0	10 569	
задолженность инвестора по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам	5568	за 20 23 г. ¹	375 280	147 775	0	(96 246)	(0)	0	426 809	
	5588	за 20 22 г. ²	565 042	268 157	0	(457 919)	(0)	0	375 280	
Итого	5550	за 20 23 г. ¹	601 946	6 695 101	0	(5 305 602)	(1)	x	1 991 444	
	5570	за 20 22 г. ²	798 743	3 627 890	0	(3 824 685)	(3)	x	601 946	

63



5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. ⁴	На 31 декабря 20 22 г. ⁴	На 31 декабря 20 21 г. ⁴
Всего	5590	3158	1803	5510
в том числе:	5591			
поставщики и подрядчики		3102	1177	5289
авансы полученные	5592	48	10	4
задолженность перед персоналом	5593	0	0	0
задолженность по налогам, сборам и страховым взносам	5594	0	0	0
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, гарантийные платежи по предварительным договорам	5595	0	1	1
расчеты с учредителями по выплате доходов	5596	0	0	0
прочие кредиторы	5597	8	615	216



64

6. Затраты

Наименование показателя	Код	За 20 23 г. ¹	За 20 22 г. ²
Себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	5610	61 880	13 766
Расходы от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5620	310 955	261 318
Себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	5630	1 937 703	963 724
Себестоимость реализации выполненных работ	5640	1 225	8 009
Материальные затраты	5600	1 003	249
Расходы на оплату труда	5600	27 949	9 945
Страховые взносы	5600	5 179	2 307
Амортизация	5600	2 993	3 423
Прочие затраты	5600	136 068	44 695
Расходы на рекламу	5600	22 608	4 974
Итого по элементам		2 507 563	1 312 410
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
Итого расходы по обычным видам деятельности		2 507 563	1 312 410



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	26550	154542	(133565)	(0)	96313
В ТОМ ЧИСЛЕ:						
оценочное обязательство на оплату отпусков	5701	10276	24393	(16539)	(0)	18130
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	5702	5288	3842	(3464)	(0)	5666
оценочное обязательство на выплату годовой премии	5703	0	6012	(6012)	(0)	0
оценочное обязательство по дол. работам подрядчиков	5704	9805	156297	(100038)	(0)	66064
оценочное обязательство по прочим расходам	5705	1181	12784	(7512)	(0)	6453

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. 4	На 31 декабря 20 22 г. 4	На 31 декабря 20 21 г. 4
Полученные - всего	5800	2 486 695	3 066 364	2 330 098
В ТОМ ЧИСЛЕ:				
залог	5801	9 649	17 428	25 176
поручительства	5802	0	0	0
счета ЭСКРОУ	5803	2 477 046	3 048 936	2 304 922
Выданные - всего	5810	269 887	645 763	620 687
В ТОМ ЧИСЛЕ:				
залог	5811	269 887	645 763	620 687
поручительства	5812	0	0	0



9. Прочие обязательства

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г.	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.
Долгосрочные обязательства	5551	62 173	78 468	88 260
в том числе:				
поставщики и подрядчики	5552	13 769	7 211	2 108
обязательства по аренде	5553	48 404	71 257	86 152
прочие кредиторы	5554	0	0	0
Краткосрочные обязательства	5555	23 029	17 258	17 054
в том числе:				
обязательства по аренде	5556	22 495	17 254	16 856
прочие кредиторы	5557	534	4	198
ИТОГО		85 202	95 726	0

Выручка

Наименование показателя	Код	2023	2022
выручка от реализации жилых и нежилых помещений	6000	83 193	17 938
выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	6000	2 785 434	1 282 826
Выручка от реализации выполненных работ	6000	672	7 068
выручка от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	6000	442 350	315 108
выручка от сдачи имущества в аренду	6000	4 710	4 576
выручка от прочих услуг	6000	82 298	10 336
Итого	6000	3 398 657	1 637 852



Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.
восстановление резерва под снижение стоимости ТМЦ	6100	0	0
доходы от реализации ОС	6100	16 877	9 060
доходы в виде возмещения причиненных убытков, доходы по претензиям	6100	2 676	602
доходы от списания кредиторской задолженности	6100	1	1
доходы от реализации ТМЦ	6100	0	165
восстановление резерва по сомнительным долгам	6100	1 885	12 730
восстановление резерва под обесценение финансовых вложений	6100	0	0
восстановление оценочного обязательства по судебным разбирательствам	6100	0	177
процентный доход по долгосрочным договорам	6100	0	0
восстановление прочего оценочного резерва	6100	1 082	0
уступка права требования	6100	0	0
прочие доходы	6100	994	1
ИТОГО	6100	23 515	22 736

Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2023 г.	2022 г.
налог на имущество	6200	2 164	2 436
налог на землю	6200	5	75
госпошлина	6200	18	3
расходы на услуги банка	6200	660	294
пожертвования на благотворительные цели	6200	23 873	2 065
расходы связанные с выбытием (списанием) иных активов	6200	0	1
судебные расходы, услуги нотариуса	6200	0	0
убытки прошлых лет	6200	0	0
штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	6200	325	8
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	6200	3 842	5 643
резерв под снижение стоимости ТМЦ	6200	0	-1 192
резерв по сомнительным долгам	6200	3 142	145 019
прочие оценочные резервы	6200	0	900
расходы от списания дебиторской задолженности	6200	0	0
возмещение причиненных убытков	6200	0	0
прочие расходы	6200	355	73
прочие расходы (не учитываемые в НУ)	6200	3 471	53 290
в том числе: удорожание стоимости СМР	6200	0	50 000
процентный доход	6200	1 195	1 075
материальная помощь	6200	0	0
уступка права требования	6200	0	0
расходы, связанные с выбытием ОС	6200	0	13
ИТОГО	6200	39 050	209 703

Наличие и движение займов полученных

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	0		погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочные заемные средства - всего	5800	за 20 23 г. ¹	879 961	531 540	0	0	0	(875 012)	536 489
	5810	за 20 22 г. ²	490 014	821 384	0	0	6 424	(0)	879 961
в том числе:	5801	за 20 23 г. ¹	879 949	531 540	0	0	0	(0)	536 489
задолженность по основному долгу	5811	за 20 22 г. ²	490 000	814 949	0	0	0	(0)	879 949
	5802	за 20 23 г. ¹	12	0	0	0	0	(0)	0
задолженность по процентам	5812	за 20 22 г. ²	14	6 435	0	0	6 424	(0)	12
Краткосрочные заемные средства - всего	5820	за 20 23 г. ¹	799 409	776 116	0	0	1 905 031	(0)	545 506
	5830	за 20 22 г. ²	492 496	538 218	0	0	656 318	(0)	799 409
в том числе:	5821	за 20 23 г. ¹	798 859	769 656	0	0	1 898 515	(0)	545 000
задолженность по основному долгу	5831	за 20 22 г. ²	491 962	536 897	0	0	655 000	(0)	798 859
	5822	за 20 23 г. ¹	550	6 460	0	0	6 516	(0)	506
задолженность по процентам	5832	за 20 22 г. ²	534	1 321	0	0	1 318	(0)	550

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 20 23 г. ¹		За 20 22 г. ²	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	0	0		0
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего		20 23 г. ¹	0	(0)	0
		20 22 г. ²	0	(0)	0
в том числе:					
(наименование цели)		20 23 г. ¹		()	
		20 22 г. ²		()	
и т.д.					

Примечания

1. Указывается отчетный год.
2. Указывается предыдущий год.
3. В случае переоценки в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.
4. Указывается отчетная дата отчетного периода.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация графы "Накопленная амортизация" и "Начисленная амортизация" именуется соответственно "Накопленный износ" и "Начисленный износ".
7. Накопленная корректировка определяется как:

разница между первоначальной и текущей рыночной стоимостью - по финансовым вложениям, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
 начисленная в течение срока обращения разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью - по долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;
 величина резерва под обесценение финансовых вложений, созданного на предыдущую отчетную дату, - по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

8. Данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.
9. Данные раскрываются за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

21 (двадцать один) лист (а/ов)

Руководитель проектов отдела аудита
Действующий от имени ООО «Партнер»
на основании доверенности

№ 66 от 18.03.2024 года

/ А.В. Арикайнен

