

# **Аудиторское заключение**

**о годовой бухгалтерской отчётности  
за 2023 год**

**Акционерного общества  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ»**

**ООО «Аудиторская служба «Партнёры»**

**Москва 2024 год**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Акционерам Акционерного общества  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ» (ОГРН 1147746973703, 143006, Московская область, р-н Одинцовский, г. Одинцово, ул. Маковского, д. 28, помещ. 22), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ» 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 раскрыта 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, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 1 и пункт 6.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыта информация о том, что годовая бухгалтерская отчетность является исправленной и подписана руководителем 23 апреля 2024г. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим обстоятельством.

## **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ» за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении годовой бухгалтерской отчетности в аудиторском заключении от 26 апреля 2023 года.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица 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 руководства 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
  - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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.

Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 22006101778)

Каковкина Татьяна Владимировна

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская служба «Партнёры»,  
111394, г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 54, кв.163  
ОРНЗ 12006027764



26 апреля 2024 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ"</b>	ИНН	<b>18907835</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7723918772</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>	<b>12267</b>	<b>16</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	<b>143006, Московская область, р-н Одинцовский, г Одинцово, ул Маковского, д. 28, помещ. 22</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудиторская служба "Партнеры" (ОРНЗ) 12006027764</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7705653555</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1057746525814</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	38 313	57 575	76 700
4.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	98 747	109 821	-
4.3	Финансовые вложения	1170	744 256	650 000	650 000
5.4	Отложенные налоговые активы	1180	58 237	77 116	33 705
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>939 553</b>	<b>894 512</b>	<b>760 405</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.4	Запасы	1210	7 109 201	4 598 446	2 067 413
	в том числе:				
	Затраты по инвестиционному строительству		6 454 234	4 598 446	2 061 004
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	275 616	613 258	214 002
4.5	Дебиторская задолженность	1230	1 207 132	5 432 692	2 955 587
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 853 521	1 169 969	23 464
	Прочие оборотные активы	1260	1 209	1 197	7 172
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>10 446 678</b>	<b>11 815 562</b>	<b>5 267 638</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>11 386 231</b>	<b>12 710 074</b>	<b>6 028 043</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	127 781	(13 785)	5 849
	Итого по разделу III	1300	127 831	(13 735)	5 899
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.6	Заемные средства	1410	5 816 516	7 118 114	3 200 334
5.4	Отложенные налоговые обязательства	1420	88 263	77 261	39 219
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.6	Прочие обязательства	1450	5 053 388	4 630 105	2 518 922
	Итого по разделу IV	1400	10 958 167	11 825 481	5 758 475
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.6	Заемные средства	1510	66 411	453 409	209 886
4.6	Кредиторская задолженность	1520	227 599	444 250	53 232
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.7	Оценочные обязательства	1540	6 222	669	551
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	300 232	898 328	263 669
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 386 231	12 710 074	6 028 043



Бондаренко Антон  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ"</b>	ИНН	18907835		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7723918772		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5.1	Выручка	2110	838 850	-
	Себестоимость продаж	2120	(603 252)	(2 146)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	235 598	(2 146)
	Коммерческие расходы	2210	-	(3 777)
	Управленческие расходы	2220	(48 013)	(7 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	187 585	(13 869)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	113 013	110 705
	Проценты к уплате	2330	(55 562)	(96 563)
5.2	Прочие доходы	2340	1 982	4 356
5.3	Прочие расходы	2350	(58 245)	(28 776)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	188 773	(24 147)
	Налог на прибыль	2410	(47 207)	4 914
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(18 157)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(29 050)	4 914
	Прочее	2460	-	-
5.4	Чистая прибыль (убыток)	2400	141 566	(19 233)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	141 566	(19 233)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	142	(19)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Бондаренко Антон  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

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

Организация Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС  
Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
18907835		
7723918772		
71.12.2		
12267	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	50	-	-	-	5 849	5 899
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(19 633)	(19 633)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(19 233)	(19 233)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(400)	(400)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	50	-	-	-	(13 785)	(13 735)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	141 566	141 566
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	141 566	141 566
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	50	-	-	-	127 781	127 831

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	127 831	(13 735)	5 899



КОММЕРЧЕСКОЕ ОБЩЕСТВО \* ОГРН 1110000000000  
 «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ»  
 РУКОВОДИТЕЛЬ  
 ДИРЕКТОР ПО ОБЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ  
 (подпись)

Бондаренко Антон  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

10

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ"</b>	ИНН	18907835		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7723918772		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12267	16	
<b>Непубличные акционерные общества</b>	<b>/ Частная собственность</b>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 699 278	205
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 699 268	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	10	205
Платежи - всего	4120	(3 036 684)	(2 630 035)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 492 740)	(2 594 810)
в связи с оплатой труда работников	4122	(22 566)	(2 793)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 877)	(1 047)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(515 501)	(31 385)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 337 406)	(2 629 830)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(129 982)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(127 446)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(2 536)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(129 982)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 159 814	3 945 349
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 159 814	3 945 349
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 008 874)	(169 014)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 008 874)	(169 014)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 150 940	3 776 335
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	683 552	1 146 505
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 169 969	23 464
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 853 521	1 169 969
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



(подпись)

Бондаренко Антон  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

12

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах**

**АО «СЗ «Вектор недвижимости»**

**за 2023 год**

1. Сведения об организации

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Вектор Недвижимости».

Юридический адрес: Россия, 143006, Московская область, город Одинцово, ул. Маковского, дом 28, помещение 22.

Общество зарегистрировано 27 августа 2014 год; регистрационный № (ОГРН) 1147746973703 свидетельство о Государственной регистрации серия 77 № 016918656, выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве 28.08.2014 г.

Общество поставлено на налоговый учет в Межрайонной ИФНС № 5032 по, регистрационный номер (ИНН/КПП) 7723918772/503201001, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 11/847-н/77-2018-8-766.

Основным видом деятельности является: 71.12.2 (код по ОКВЭД)

Уставный капитал Акционерное общество «Специализированный застройщик «Вектор Недвижимости» составляет 50 000 рублей и состоит из 1 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 50 рубль за 01 (одну) акцию. Все акции размещены среди акционеров Общества.

Владельцами акций Акционерного общества «СЗ «Вектор недвижимости» являются:

- ООО «ОРТО-ХАУЗ» - 25%;
- ООО «Стройтек» - 75 %.

Среднесписочная численность работников за 2023 г. составляет - 8 человек.

Единоличным исполнительным органом Общества является - Генеральный директор Бондаренко А.В.

ФОТ (заработная плата, отпускные) генерального директора за 2023 год -1 573 тыс. руб. Отчисления в фонды с ФОТ генерального директора за 2023 год -469 тыс. руб.

АО «СЗ «Вектор недвижимости» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет обособленное подразделение: -обособленное подразделение, зарегистрированное по адресу: Одинцовский район, с.п.Жаворонковское, д.Солманово МЖК «Изумрудная долина», улица Елисейская, д.7.

Бухгалтерская отчетность АО «СЗ «Вектор недвижимости» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.1 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

В связи с внесением изменений в Учетную политику были отражены корректировки вступительных остатков за 2021,2022,2023 г.г. И сдана корректировочная Бухгалтерская отчетность за 2023 г.

Информация об изменении вступительных остатков и корректировки за 2023 г. Раскрыта в п. 6.3

## 2.Элементы учетной политики.

Учетная политика по бухгалтерскому учету АО «СЗ «Вектор недвижимости» (далее - Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 01/12-20 от 30.12.2020 г. , разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

### 2.1.Основные средства.

В составе основных средств отражены сооружения, оборудование, вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые для основной деятельности, либо для управленческих нужд АО «СЗ «Вектор недвижимости» и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов и списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

В налоговом учете объект стоимостью не более 100 000 рублей, приобретенный после января 2023 года, амортизируемым не признается (п. 7 ст. 5 Закона № 150-ФЗ). И его стоимость в полной сумме включается в состав материальных расходов по мере ввода его в эксплуатацию.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

### 2.2.Материально-производственные запасы.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ВР));
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Специальные инструменты, специальное оборудование, спецодежда учитываются в составе материально-производственных запасов.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, одновременно списывается в расходы в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам.

### 2.3.Финансовые вложения.

К финансовым вложениям Общества относятся:

- предоставленные другим организациям займы;
- долговые ценные бумаги;
- прочие виды вложений, удовлетворяющие условиям п. 2 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Краткосрочными признаются кредиты и займы срок погашения, которых согласно условиям подписанного договора составляет менее 12 месяцев

Долгосрочными признаются кредиты и займы срок погашения, которых согласно условиям подписанного договора превышает 12 месяцев.

Полученные проценты по предоставленным займам признаются прочими внереализационными доходами и отражаются на счете 91.01.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

2.4.Задолженность покупателей и заказчиков.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между АО «СЗ «Вектор недвижимости» и покупателями и заказчиками.

Резерв по сомнительным долгам в 2023 году не создавался.

2.5.Займы и кредиты.

В отчетности АО «СЗ «Вектор недвижимости» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Учет ведется отдельно по каждому заимодавцу в разрезе договоров.

Суммы процентов, причитающиеся к уплате в соответствии с условиями договора займа (кредита), отражаются в бухгалтерском учете по окончании каждого отчетного периода (месяца).

2.6.Признание доходов.

Доходы АО «СЗ «Вектор недвижимости» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и таможенных пошлин.

Доходами по основным видам деятельности общества являются:

Выручка от реализации жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажам, финансовый результат от реализации жилых помещений по договорам долевого участия.

Прочие доходы.

Доходы от продажи организацией материалов и конструкций.

Признание расходов:

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

2.7.Налоги и налогообложение.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для АО «СЗ «Вектор недвижимости» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее — НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

2.8.Расчеты по налогу на прибыль.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль АО «СЗ «Вектор недвижимости» использует метод начисления.

АО «СЗ «Вектор недвижимости» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

18

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль — в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного непоплаченной величине налога на прибыль.

## 2.9. Инвентаризация имущества и обязательств..

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора АО «СЗ «Вектор недвижимости».

## 3. Сведения о производственно-хозяйственной деятельности за 2023 год.

### 3.1. Основные направления деятельности и их результат.

В 2023 году АО «СЗ «Вектор недвижимости» осуществляло деятельность в строительной отрасли.

АО «СЗ «Вектор Недвижимости» федеральный девелопер полного цикла. Портфель проектов составляет свыше миллиона квадратных метров жилья и инфраструктуры, включая жилые и коммерческие помещения, детские сады, а также рекреационные зоны в Одинцово, на различных этапах реализации: ЖК Союзный (Одинцово, комфорт-класс), Одинцовские кварталы (Солманово, комфорт-класс). На данный момент более 80 тыс. кв.м. жилой площади в активной стадии строительства.

4.2В рамках первой очереди уже возведен и сдан жилой дом из пяти секций высотой 25 этажей в 2023 году. Введено в эксплуатацию 718 квартир общей площадью 36 614 кв.м., 32 нежилых помещения общей площадью 1 582 кв.м.

Жилой комплекс «Союзный» - квартал из семи жилых зданий комфорт-класса высотой до 25 этажей, строящийся в 8-ом микрорайоне города Одинцово на улице Маковского. Квартал располагается на благоустроенной территории площадью 5,63 га, в 8 минутах от станции «Одинцово» и в 20 минутах от центра Москвы. Рядом развитая транспортная инфраструктура. В 2024 году запланировано строительство торгового центра, детского сада, пристроенной многоуровневой открытой стоянки для 257 автомобилей, многоуровневого подземного паркинга, наземно-подземного паркинга с эксплуатируемой кровлей и других объектов. Кроме того, внутренняя инфраструктура комплекса будет включать различные магазины, сервисные службы и оздоровительные учреждения на первых этажах зданий. Во дворе комплекса предполагается концептуальное благоустройство с детским садом на 245 мест. Зоны отдыха для взрослых, детские плейхабы и work out площадки, зона променада в органичном ландшафтном дизайне Квартал будет застроен в 4 очереди.

В 2024 году во втором квартале компания готова приступить к строительству 3 очереди.

4. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса  
Актив.

4.1. Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2023г.	70 544	(12 969)	21 353	53 258	(14 498)	(1 855)
	за 2022г.	92 282	(15 582)	844	(22 583)	4 529	(1 916)
в том числе: Земельные участки	за 2023г.	16 753	-	21 353	-	-	-
	за 2022г.	16 753	-	844	(844)	-	-
Другие виды основных средств	за 2023г.	406	(120)	-	-	-	(80)
	за 2022г.	406	(40)	-	-	-	(80)
Здания	за 2023г.	53 258	(12 723)	-	53 258	(14 498)	(1 775)
	за 2022г.	74 997	(15 416)	-	(21 739)	4 529	(1 836)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2023г.	126	(126)	-	-	-	-
	за 2022г.	126	(126)	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2023г.	111 667	(1 846)	-	-	-	(11 074)
	за 2022г.	-	-	111 667	-	-	(1 846)
в том числе: Сооружения	за 2023г.	111 667	(1 846)	-	-	-	(11 074)
	за 2022г.	-	-	111 667	-	-	(1 846)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-

#### 4.2.Иное использование основных средств.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	98 747	109 821
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	38 107	16 753
	-	-

#### 4.3.Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	за 2023г.	650 000	-	94 256	-	-	94 256	-
	за 2022г.	650 000	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	650 000	-	94 256	-	-	94 256	-
	за 2022г.	650 000	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

4.4.Наличие и движение запасов.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2023г.	4 598 446	-	4 598 446	3 951 931	(1 441 176)	-	-	X	7 109 201	-	7 109 201
	за 2022г.	2 067 413	-	2 067 413	2 619 813	(88 780)	-	-	X	4 598 446	-	4 598 446
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	20 425	-	20 425	128 049	(89 420)	-	-	46 430	59 054	-	59 054
	за 2022г.	6 409	-	6 409	99 020	(85 003)	-	-	45 868	20 426	-	20 426
Готовая продукция	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2023г.	-	-	-	748 658	(603 098)	-	-	-	145 560	-	145 560
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2023г.	4 578 020	-	4 578 020	3 075 225	(748 658)	-	-	-	6 904 587	-	6 904 587
	за 2022г.	2 061 004	-	2 061 004	2 517 016	-	-	-	-	4 578 020	-	4 578 020
Прочие запасы и затраты	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	3 777	(3 777)	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.5.Наличие и движение Дебиторской задолженности.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	5 432 692	-	694 811	-	(4 923 921)	-	-	-	-	3 686
	за 2022г.	2 955 587	-	2 670 494	-	(193 403)	-	-	-	-	14
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	15 889	-	43 739	-	(226)	-	-	-	-	-
	за 2022г.	15 808	-	480	-	(399)	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	629 133	-	523 540	-	(265 328)	-	-	-	-	-
	за 2022г.	401 787	-	403 731	-	(176 385)	-	-	-	-	-
Прочая	за 2023г.	4 787 670	-	127 532	-	(4 658 367)	-	-	-	-	3 686
	за 2022г.	2 537 992	-	2 266 283	-	(16 619)	-	-	-	-	14
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
Итого	за 2023г.	5 432 692	-	694 811	-	(4 923 921)	-	-	-	X	3 686
	за 2022г.	2 955 587	-	2 670 494	-	(193 403)	-	-	-	X	14

12

4.6.Наличие и движение кредиторской задолженности.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г	7 118 114	3 704 244	-	(5 005 842)	-	-	-	-	5 816 516	
	за 2022г	3 200 334	5 654 122	-	(1 736 342)	-	-	-	-	7 118 114	
в том числе:											
кредиты	за 2023г	6 736 681	3 348 150	-	(4 598 646)	-	-	-	-	5 486 185	
	за 2022г	2 959 446	5 513 577	-	(1 736 343)	-	-	-	-	6 736 681	
займы	за 2023г	381 433	356 094	-	(407 196)	-	-	-	-	330 331	
	за 2022г	240 888	140 545	-	-	-	-	-	-	381 433	
прочая	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	за 2022г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г	897 659	453 198	471 778	(1 532 175)	-	-	3 686	136	294 010	
	за 2022г	263 118	428 093	246 563	(38 879)	(1 250)	-	14	-	897 659	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г	432 437	135 021	(14)	(374 934)	-	-	-	-	192 510	
	за 2022г	33 790	419 420	15	(20 788)	-	-	-	-	432 437	
авансы полученные	за 2023г	67	-	-	-	-	-	-	-	67	
	за 2022г	67	-	-	-	-	-	-	-	67	
расчеты по налогам и взносам	за 2023г	1 880	29 790	1	(736)	-	-	207	136	31 006	
	за 2022г	1 830	452	75	(491)	-	-	14	-	1 880	
кредиты	за 2023г	326 745	-	278 371	(605 116)	-	-	-	-	-	
	за 2022г	119 005	-	207 740	-	-	-	-	-	326 745	
займы	за 2023г	126 664	288 041	193 420	(541 714)	-	-	-	-	66 411	
	за 2022г	90 881	-	38 733	(2 950)	-	-	-	-	126 664	
прочая	за 2023г	9 866	346	-	(9 675)	-	-	3 479	-	4 016	
	за 2022г	17 545	8 221	-	(14 650)	(1 250)	-	-	-	9 866	
Итого	за 2023г	8 015 773	4 157 442	471 778	(6 538 017)	-	-	X	3 686	136	6 110 526
	за 2022г	3 463 452	6 082 215	246 563	(1 775 221)	(1 250)	-	X	14	-	8 015 773

4.7.Оценочные обязательства.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	669	6 168	(615)	-	6 222

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

5.1. Выручка Общества за 2023 год составила – 838 850 тыс. руб.

(за минусом налога на добавленную стоимость, и аналогичных обязательных платежей) тыс.руб.:

Состав доходов (строка 2110)	Сумма
Продажа нежилых помещений	18 215
Продажа жилых помещений	820 635
Всего:	838 850

5.2. Прочие доходы Общества за 2023 год составили - 1 982 тыс. руб.

5.3. Прочие расходы Общества за 2023 год составили - 58 245 тыс. руб.

5.4. Чистая прибыль отчетного периода – 141 566 тыс. руб.

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 ” Учет расчетов по налогу на прибыль“ организация ведет учет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

Отложенные налоговые активы на 31.12.2021 – 33 705 тыс.руб., 31.12.2022 – 77 116 тыс.руб., 31.12.2023 – 58 237 тыс.руб. отражаются по строке 1180 в разделе внеоборотные активы баланса.

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2021-39 219 тыс.руб., 31.12.2022-77 261 тыс.руб., 31.12.2023 - 88 263. тыс.руб. отражаются по строке 1420 в разделе долгосрочные обязательства баланса.

Налог на прибыль Общество рассчитывает и перечисляет по месту нахождения головной организации и его обособленного подразделения.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет обособленное подразделение:

-обособленное подразделение Одинцовские кварталы, зарегистрированное по адресу: Одинцовский район, с.п. Жаворонковское, д. Солманово, МЖК «Изумрудная долина», улица Елисейская, д.7.

Дивиденды за 2023 год не выплачивались.

Деятельность организации, осуществляемая с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями, путем объединения вкладов или совместных действий без образования юридического лица не производилась.

6. Прочие пояснения.

6.1. Информация о связанных сторонах.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Раскрытие информации о связанных сторонах» связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма. Операции со связанными сторонами в течение 2023 отчетного периода проводились в соответствии с взаимно согласованными договорными условиями.

Информация о хозяйственных операциях за 2023 год со связанными сторонами представлена в таблице:

п\п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для ю.л. место нахождения, для Ф.Л. гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание, в силу которого лицо признается связанным
1	ООО «Стройтек»	143006, Московская обл., Одинцовский рн, г. Одинцово, улица Маковского, д. 26, этаж 2, помещ. 5	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал Общества
2	ООО «ОРТОХАУЗ»	119121, город Москва, улица Наб. Саввинская, дом 5, помещ 24	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал Общества
3	Бондаренко Антон Валерьевич	Генеральный директор, гражданство РФ	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. Единоличный исполнительный орган АО «СЗ» Вектор Недвижимости»
4	Мухитова Олеся Игоревна	Генеральный директор, гражданство РФ	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. Единоличный исполнительный орган ООО «Стройтек»
5	Петров Александр Юрьевич	Директор, гражданство РФ	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. Единоличный исполнительный орган ООО «ОРТО-ХАУЗ»

#### 6.2. Информация о конечном бенефициаре.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6.1. Федерального закона от 07.08.2001 ЛФ 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее — ФЗ 115) обязанность юридических лиц располагать информацией о своих бенефициарных владельцах и принимать обоснованные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры по установлению в отношении своих бенефициарных владельцев сведений, предусмотренных абзацем вторым подпункта 1 пункта 1 статьи 7 ФЗ 115, не распространяется на лиц, указанных в абзацах 2-5 подпункта 2 пункта статьи 7 ФЗ 115, в том числе на иностранные организации, ценные бумаги которых прошли процедуру листинга на иностранной бирже, входящей в перечень, утвержденный Банком России.

п\п	ФИО	Гражданство	ИНН
1	Чиркова Любовь Эдуардовна	РФ	772272921541
2	Петров Александр Юрьевич	РФ	773313204964

6.3. Событий после отчетной даты, которые оказали существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не было.

Раскрытие информации о корректировке вступительных остатков, в связи с внесением изменений в учетную политику.

## Бухгалтерский баланс

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	51 365	-13 052	38 313
Доходные вложения в материальные ценности	1160	111 667	-12 920	98 747
Финансовые вложения	1170	-	744 256	744 256
Отложенные налоговые активы	1180	61 842	-3 605	58 237
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>224 874</b>	<b>714 679</b>	<b>939 553</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	3 068 082	4 041 119	7 109 201
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	323 491	-47 875	275 616
Дебиторская задолженность	1230	5 660 438	-4 453 306	1 207 132
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	744 256	-744 256	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 853 521	-	1 853 521
Прочие оборотные активы	1260	1 208	1	1 209
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>11 650 996</b>	<b>-1 204 317</b>	<b>10 446 679</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>11 875 870</b>	<b>-489 639</b>	<b>11 386 231</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	-	50
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	62 456	65 325	127 781
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>62 506</b>	<b>65 325</b>	<b>127 831</b>
Паевой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-
Целевые средства	1350	-	-	-
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	5 549 092	267 424	5 816 516
Отложенные налоговые обязательства	1420	80 080	8 183	88 263
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	5 053 388	5 053 388
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>5 629 172</b>	<b>4 630 105</b>	<b>10 958 167</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	333 835	-267 424	66 411

27

Кредиторская задолженность	1520	234 161	-6 562	227 599
Доходы будущих периодов	1530	626 302	-626 302	-
Оценочные обязательства	1540	546292	-540 070	6 222
Прочие обязательства	1550	4 443 602	-4 443 602	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6 184 192</b>	<b>-4 630 105</b>	<b>300 232</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>11 875 870</b>	<b>-489 639</b>	<b>11 386 231</b>
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3 979 788	-3 922 213	57 575
Доходные вложения в материальные ценности	1160	111 667	-1 846	109 821
Финансовые вложения	1170	-	650 000	650 000
Отложенные налоговые активы	1180	77 116	-	77 116
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 168 571</b>	<b>-3 274 059</b>	<b>894 512</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	629 663	3 968 782	4 598 446
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	604 314	8 944	613 258
Дебиторская задолженность	1230	5 476 904	-44 212	5 432 692
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	650 000	-650 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 169 969	-	1 169 969
Прочие оборотные активы	1260	1 197	-	1 197
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>8 532 047</b>	<b>3 283 515</b>	<b>11 815 562</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>12 700 618</b>	<b>9 456</b>	<b>12 710 074</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	-	50
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(13 385)	-400	-13 785
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(13 335)</b>	<b>-400</b>	<b>-13 735</b>
Паевой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-
Целевые средства	1350	-	-	-
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	7 118 114	-	7 118 114
Отложенные налоговые обязательства	1420	77 261	-	77 261
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	4 630 105	4 630 105
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>7 195 376</b>	<b>4 630 105</b>	<b>11 825 481</b>

<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	453 399	10	453 409
Кредиторская задолженность	1520	644 773	-200 523	444 250
Доходы будущих периодов	1530	4 419 737	-4 419 737	-
Оценочные обязательства	1540	669	-	669
Прочие обязательства	1550	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>5 518 578</b>	<b>-4 620 650</b>	<b>897 928</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>12 700 618</b>	<b>9 456</b>	<b>12 710 074</b>
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 137 704	(2 061 004)	76 700
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	650 000	650 000
Отложенные налоговые активы	1180	33 705	-	33 705
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 171 409</b>	<b>-1 411 004</b>	<b>760 405</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	6 409	2 061 004	2 067 413
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	214 002	-	214 002
Дебиторская задолженность	1230	2 955 587	-	2 955 587
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	650 000	(650 000)	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 464	-	23 464
Прочие оборотные активы	1260	7 172	-	7 172
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3 856 635</b>	<b>2 061 004</b>	<b>5 267 638</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 028 043</b>	<b>-</b>	<b>6 028 043</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	-	50
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 849	-	5 849
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>5 899</b>	<b>-</b>	<b>5 899</b>
Пасвой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-
Целевые средства	1350	-	-	-
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	3 200 334	-	3 200 334
Отложенные налоговые обязательства	1420	39 219	-	39 219
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	2 518 922	2 518 922
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 239 553</b>	<b>2 518 922</b>	<b>5 758 475</b>

<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	209 886	-	209 886
Кредиторская задолженность	1520	53 232	-	53 232
Доходы будущих периодов	1530	2 518 922	(2 518 922)	-
Оценочные обязательства	1540	551	-	551
Прочие обязательства	1550	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 782 592</b>	<b>(2 518 922)</b>	<b>263 669</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>6 028 043</b>	<b>-</b>	<b>6 028 043</b>

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

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Выручка	2110	838 850	0	838 850
Себестоимость продаж	2120	(711 285)	108 033	(603 252)
Валовая прибыль (убыток)	2100	127 565	108 033	235 598
Коммерческие расходы	2210	(1 197)	1 197	-
Управленческие расходы	2220	(40 231)	-7 782	(48 013)
	2200	86 137	101 448	187 585
Доходы от участия в других организациях	2310	-	0	-
Проценты к получению	2320	113 013	0	113 013
Проценты к уплате	2330	(34 082)	-21 481	(55 562)
Прочие доходы	2340	1 982	0	1 982
Прочие расходы	2350	(58 245)	0	(58 245)
	2300	108 805	79 968	188 773
Налог на прибыль	2410	(32 565)	-14 642	(47 207)
	2411	(14 874)	-3 283	(18 157)
	2412	(18 091)	-10 959	(29 050)
Прочее	2460	(400)	400	-
	2400	75 840	65 726	141 566
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-	-
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>75 840</b>	<b>65 726</b>	<b>141 566</b>
Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	142	142
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	-

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Наименование показателя	Код	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Выручка	2110	-	-	-
Себестоимость продаж	2120	(2 146)	-	(2 146)
Валовая прибыль (убыток)	2100	(2 146)	-	(2 146)
Коммерческие расходы	2210	(3 777)	-	(3 777)
Управленческие расходы	2220	(7 946)	-	(7 946)
	2200	(13 869)	-	(13 869)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	110 705	-	110 705
Проценты к уплате	2330	(96 563)	-	(96 563)
Прочие доходы	2340	4 356	-	4 356

Прочие расходы	2350	(28 776)	0	(28 776)
	2300	(24 147)	0	(24 147)
Налог на прибыль	2410	(2 391)	7 305	4 914
	2411	-	-	-
	2412	5 369	-455	4 914
Прочее	2460	7 305	-7 305	-
	2400	(19 233)	-	(19 233)
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(19 233)	-	(19 233)
Справочно				
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-19	-19
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	-

6.4. Пандемия коронавирусной инфекции 2019 (COVID-19) не повлияла на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в 2023г.

6.5. Информация относительно влияния событий на результаты деятельности.

События, возникшие после начала специальной военной операции, не оказывают существенного влияния на деятельность АО «СЗ «ВЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ», а также не повлияют на его деятельность в будущем.

6.6. Проверок контролирующих органов в отчетном периоде не было.

6.7. Судебные дела и претензионные споры.

В производстве юридического отдела на 31.12.2023 г. находилось 26 гражданских дел в судах общей юрисдикции по искам дольщиков к АО "СЗ "Вектор Недвижимости" (по договорам участия в долевом строительстве, по объекту долевого строительства, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.Одинцово, ул.Маковского, д.28) в рамках закона "О защите прав потребителей".

3 категории дел:

- 1) "О взыскании неустойки за нарушение срока сдачи объекта долевого участия";
- 2) "О взыскании стоимости устранения недостатков качества квартиры";
- 3) "О взыскании стоимости разницы в площади объекта долевого строительства".

По всем вышеуказанным делам проводилась претензионная и досудебная работа.

В 2023г. вынесено и вступила в силу два решения суда.

6.8. Общество будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Мы считаем, что принцип непрерывности является приемлемым для подготовки бухгалтерской отчетности за 2023г., и подтверждаем, что Общество обладает достаточными оборотными активами для выполнения своих обязательств, по крайней мере, в течение 12 месяцев от даты выпуска бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор  
АО «СЗ»Вектор Недвижимости»  
23.04.2024 г.



/Бондаренко Антон Валерьевич/

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Каковкина Т.В.

26 апреля 2014

Всего пронумеровано,  
прошнуровано и  
скреплено печатью

30 ЛИСТОВ

