

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

независимого аудитора

**АО АКК «ЭКФИ»**

о бухгалтерской отчетности

**АО Специализированный застройщик**

**«Раушен Хотел Ресорт»**

за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года

МОСКВА  
2024

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

акционеру

акционерного общества

**Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт» (ОГРН 1183926037250), 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 «Раушен Хотел Ресорт» 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 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 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.

### **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 руководством аудируемого лица, доводя до его 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.

Харитоновна Елена Михайловна  
Генеральный директор АО АКК «ЭКФИ»  
(ОИНЗ 21706009435)



[подпись]

Молчанова Ирина Викторовна  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОИНЗ 21706009176)



[подпись]

Аудиторская организация:

АО АКК «ЭКФИ»,

ОГРН 1037739257049,

127474 г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 60, этаж 4, помещение VI, комната 28

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 11606085764

«01» марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД			<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»</b>	по ОКПО	<b>34645599</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>3906374699</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания</b>	по ОКВЭД 2	<b>55.10</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский пр-кт, дом 40, этаж 7, кабинет 717</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>АО АКК "ЭКФИ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7709025865</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1037739257049</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	959	1 482	2 006
3.2	в том числе: Рекламно-информационный сайт (PROMENAD-PARK.RU)	11110	959	1 482	2 006
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	223 338	16 180	174 761
3.1	в том числе: Основные средства (оргтехника, мебель, макеты)	11501	2 264	4 062	2 500
3.1	Основные средства земельные участки	11502	6 585	-	-
3.6	Проект "Светлогорск Golf&Resident" ЗОРИ	11503	12 218	12 118	-
3.6	Курортно-оздоровительный комплекс ПРОМЕНАД З/У 39:17:010005:528 корпус 8,9	11504	181 468	-	-
3.6	Курортно-оздоровительный комплекс ПРОМЕНАД З/У 39:17:010005:528 корпус 7	11505	20 803	-	-
	Строительство объектов основных средств	11506	-	-	172 260
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	30 368	25 750	18 765
	Прочие внеоборотные активы	1190	654 179	431 872	112 249
	в том числе:				

3.4	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на капитальное строительство Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) (214-ФЗ) с НДС	11901	541 309	431 871	112 218
3.4	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на капитальное строительство Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) корпуса 7,8,9 участок 528 б/НДС	11902	112 870	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	1	32
	Итого по разделу I	1100	908 844	475 284	307 781
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 299 149	1 311 711	423 537
3.3	в том числе: Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) (214-ФЗ)	12101	2 298 669	1 311 711	423 535
	Расходы будущих периодов		-	-	2
	Материалы		480	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	373 325	180 855	3
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	194	162	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	197	189	-
3.3	НДС по капитальному строительству (214-ФЗ)	12203	361 913	180 504	3
	НДС по приобретенным основным средствам	12204	15	-	-
	НДС по капитальному строительству корпус 8,9	12205	11 005	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 772	2 957	338 160
	в том числе:				
3.4	Авансы с поставщиками и подрядчиками	12301	2 238	2 428	254 596
3.4	Расчеты с подотчетными лицами	12302	22	27	-
3.4	Расчеты с покупателями и заказчиками	12303	73	36	-
3.4	Расчеты по налогам и сборам	12304	372	358	83 310
3.4	Расчеты с прочими дебиторами	12305	68	102	226
	Расчеты по страховым взносам	12306	6	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 244	17 194	14 644
	в том числе:				
3.5	044030704 Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	12501	35	174	703
3.5	044525278 АО "НК Банк"	12502	3 996	13	418
3.5	044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	12503	-	106	23
3.5	Краткосрочный депозит (до трех месяцев) 044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	12504	10 213	16 900	13 500
	Прочие оборотные активы	1260	21 344	334	68 083
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	225	334	-
	НДС с выданных авансов	12602	-	-	68 083

7

	НДС с авансов по капитальному строительству: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) корпуса 7,8,9	12603	21 119	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 710 835	1 513 052	844 428
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 619 678	1 988 335	1 152 209



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	338 010	258 010	258 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	50 000	50 000	50 000
	Резервный капитал	1360	316	316	316
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(95 488)	(89 924)	(81 570)
	Итого по разделу III	1300	292 838	218 402	226 756
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 149 187	1 681 254	892 508
	в том числе:				
3.7	Долгосрочные кредиты	14101	1 920 349	733 914	73 994
3.7	Долгосрочные займы	14102	1 165 500	910 500	806 500
3.7	Проценты по долгосрочным займам	14103	53 312	36 840	12 014
3.7	Проценты по кредитам	14104	10 026	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 684	10 905	2 660
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	110 697	49 194	21 443
	в том числе:				
3.8	Гарантийные удержания сроком более 12 месяцев	14501	104 937	48 025	21 443
3.8	Обязательства по аренде земельных участков	14502	5 760	1 169	-
	Итого по разделу IV	1400	3 277 569	1 741 353	916 611
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	60	61
	в том числе:				
3.7.	Проценты по кредитам	15101	-	60	61
	Кредиторская задолженность	1520	40 102	21 884	4 263
	в том числе:				
3.8	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	38 521	21 578	2 636
3.8	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	27	90
3.8	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	-	-	1 134
3.8	Прочие расчеты с контрагентами	15204	1 581	279	402
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8 199	6 636	4 519
	в том числе:				
	Резервы отпусков	15401	261	6 295	4 519
	Резерв премии	15402	7 638	341	-
	Прочие обязательства	1550	971	-	-
	в том числе:				
3.8	Обязательства по аренде земельных участков	15501	971	-	-
	Итого по разделу V	1500	49 272	28 580	8 843
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 619 678	1 988 335	1 152 209

Руководитель  Зайков Денис Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

9

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»</b>	по ОКПО	34645599		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3906374699		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания</b>	по ОКВЭД 2	55.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.10	Выручка	2110	690	2 242
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	690	2 242
	Коммерческие расходы	2210	-	(5)
3.10	Управленческие расходы	2220	(565)	(2 271)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	125	(34)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	430	679
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.1	Прочие доходы	2340	14	45
4.1	Прочие расходы	2350	(3 972)	(7 981)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 403)	(7 291)
	Налог на прибыль	2410	(2 162)	(1 220)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 162)	(1 220)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 565)	(8 511)

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	-	198
	в том числе: Налог на прибыль, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода		-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	(40)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(5 565)	(8 353)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Зайков Денис Викторович**

(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

11

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
34645599		
3906374699		
55.10		
12267		16
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	258 010	-	50 000	316	(81 570)	226 756
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	158	158
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	158	158
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 511)	(8 511)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 511)	(8 511)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
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	258 010	-	50 000	316	(89 924)	218 402
Увеличение капитала - всего: за 2023 г.	3310	80 000	-	-	-	-	80 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	80 000	-	-	X	-	80 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(5 564)	(5 564)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(5 564)	(5 564)
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	338 010	-	50 000	316	(95 488)	292 838

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<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	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
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	292 838	218 403	226 756



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Организация	<b>Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>«РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»</b>	ИНН	<b>34645599</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания</b>	по ОКВЭД 2	<b>3906374699</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>55.10</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 098	3 189
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	668	2 294
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	430	895
Платежи - всего	4120	(1 202 084)	(758 675)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 564)	(13 191)
в связи с оплатой труда работников	4122	(90 566)	(92 478)
процентов по долговым обязательствам	4123	(346)	(1 127)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на создание долгосрочных активов к продаже (по 214-ФЗ)	4125	(880 944)	(552 817)
НДС	4126	(221 054)	(94 594)
прочие платежи	4129	(610)	(4 468)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 200 986)	(755 486)
<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	(320 849)	(656)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(320 759)	(656)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(90)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(320 849)	(656)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 521 435	763 921
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 521 435	763 921
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	(2 550)	(5 229)
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	-	-
прочие платежи	4329	(2 550)	(5 229)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 518 885	758 692
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 950)	2 550
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17 194	14 644
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14 244	17 194
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Зайков Денис Викторович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

17

**АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
за год,  
закончившийся 31 декабря 2023 г.

# 1. Основные сведения

## 1.1. Название и реквизиты организации:

1. Полное наименование: Акционерное общество СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» (далее Общество)
2. Сокращенное наименование: АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»
3. ИНН: 3906374699
4. Дата регистрации: 23.11.2018
5. Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области
6. Адрес места нахождения: 236006, Калининградская область, Калининград г, Московский проспект, дом № 40, этаж 7, кабинет 717

**1.2. Численность персонала Общества: по состоянию на 31 декабря 2023 года 18 человек**

**1.3. Основной государственный регистрационный номер – 1183926037250.**

## 1.4. Основные виды деятельности:

- **55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (основной вид деятельности согласно ЕГРЮЛ)**

- **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2**

Общество реализует инвестиционный проект «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» (гостиничный комплекс СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»), соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта, установленным статьей 19.2 Закона Калининградской области от 21.12.2006 № 105 «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области».

**1.5. Единственным акционером является Васин Алексей Александрович (100% акций).**

Уставный капитал на 01.01.2023 г. 258 010 000 руб., состоит из обыкновенных бездокументарных акций (гос.№ 1-01-25160-Л) в количестве 2 580 000 шт., номинальная стоимость одной акции 100 руб. увеличен за 2023 год на 80 000 000 рублей и составляет 338 010 000 рублей. В соотв. с решением Банка России от 02.03.2023 г. осуществлена гос. регистрация доп. выпуска обыкновенных акций Общества. Количество ценных бумаг доп. выпуска: 800 000 штук. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги – 100 р. Общий объем доп. выпуска номинальной стоимости 80 000 тысяч рублей.

## 1.6. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а так же в соответствии с Учетной политикой Общества на 2023 год (в Учетную политику в 2023 году изменения не вносились), утвержденной приказом за № УПбух-2020 от 30.12.2019 г., изменениями в Учетную политику с 01.01.2022 года, утвержденную Приказом № УП бух-2022 от 30.12.21 г. предусматривающей требования Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

**Показатели статей бухгалтерского баланса и нормы учетной политики в отношении учета активов и обязательств**

### 2.1. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 (сорок) тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

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

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 % процентов первоначальной стоимости основного средства.

(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

(Основание: п. 7 ФСБУ 6/2020, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 10 ФСБУ 25/2018)

### **Срок полезного использования ОС**

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

(Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 50 % соответственно от стоимости и срока полезного использования части объекта.

(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

### **В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:**

- Земельные участки
- сооружения;
- объекты капитального строительства (здания, строения, помещения);

- машины и оборудование;
- офисное оборудование (компьютеры, МФУ и пр.);
- транспортные средства;
- другие виды основных средств.

### **Переоценка ОС**

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: п. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

Организация проводит проверку ОС на обесценение в конце года.

### **Амортизация ОС**

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

(Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

31 декабря 2023 года проведена инвентаризация основных средств.

К офисному оборудованию относятся ноутбуки, многофункциональные устройства, телевизоры. Новый срок полезного использования – 60 месяцев.

К хозяйственному инвентарю относится диван с новым сроком полезного использования 61 месяц.

К прочим основным средствам относятся макеты строящихся объектов. Новый срок полезного использования – 60 месяцев.

Первоначальная стоимость осталась без изменения, сроки полезного использования не изменены на 31.12.2023 г.

Переходные положения на ФСБУ 6/2020 применяются согласно нормам п. 49, то есть в бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, не пересчитываются сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с настоящим пунктом. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения стандарта в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с настоящим ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения

истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Переходные положения на ФСБУ 26/2020 применяются согласно нормам п. 49, то есть применяется перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

## Учет аренды

В связи с применением с 01.01.2022 года ФСБУ 25/2018 «Учет аренды» изменился учет по договорам аренды.

Общество арендует земельные участки у Агентства по имуществу Калининградской области по договору аренды земельных участков, находящийся в собственности Калининградской области № 919 от 06.03.2020. Срок аренды с 06.03.2020 до 05.03.2030.

- земельный участок с кадастровым номером 39:17:010004:1003 площадью 7825 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием гостиничное обслуживание, расположенный по адресу (местоположение): Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск и пос. Отрадное;
- земельный участок с кадастровым номером 39:17:010004:1004 площадью 5359 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием гостиничное обслуживание, расположенный по адресу (местоположение): Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск и пос. Отрадное;  
- по договору аренды № 1069 от 23.07.2021 года сроком до 05.03.30 г.
- земельный участок с кадастровым номером 39:17:010005:528 площадью 5204 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием гостиничное обслуживание, расположенный по адресу (местоположение): Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, ул Балтийская;

Земельные участки отражаются как актив в форме права пользования с начислением амортизации в течение срока аренды.

Обществом применяется ставка средняя по привлечению кредитов по данным ЦБ РФ. Сумма начисленных процентов по арендным платежам за 2023 год составила 536 129 рублей.

Пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде не осуществлялся.

Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей, доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, затраты, связанные с произведенными улучшениями аренды, отсутствуют.

Способ перехода на ФСБУ 25/2018 перспективный.

Переходные положения на ФСБУ 25/2018 применяются согласно нормам п. 50, то есть вместо ретроспективного пересчета, Общество по каждому договору аренды одновременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не

43

пересчитываются. В целях применения ФСБУ 25/2018 стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

## **2.2. Незавершенное строительство**

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком и/или инвестором.

Учет затрат на долгосрочные инвестиции выполняется Обществом в соответствии с нормативными актами по бухгалтерскому учету на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н).

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с (при необходимости) прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение). При этом аналитический учет капитальных вложений группируется по статьям затрат (Плата за землю (земельный налог, аренда) на период строительства, Подготовка территории строительства, Проектно-изыскательские работы, согласования, СМР, Услуги по управлению проектом, Строительный контроль и пр.).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Кроме того, суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов основных средств, отражаются в разд. I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса в составе «Прочих Внеоборотных активов» по соответствующим строкам.

## **2.3. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады (за исключением высоколиквидных краткосрочных сроком до 3 месяцев и вкладов до востребования), дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов» бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как



долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости в сумме фактических затрат на приобретение.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам не составляется расчет их оценки по дисконтированной стоимости.

#### **2.4. Материально-производственные запасы**

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 "Запасы" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

#### **2.5. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Расходы будущих периодов, связанные с освоением новых производств, освоением земель и новых строительных площадок отражаются в составе капитальных затрат на строительство объекта Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе по статьям:

#### **2.6. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам, полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- если организация получила обеспечение в виде залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и т.п. или имеет возможность удержать имущество должника, дебиторская задолженность не считается сомнительной в части, покрываемой обеспечением (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

(Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

Дебиторская (кредиторская) задолженность по выданным (полученным) авансам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом сумм НДС, входящего в сумму аванса.

## **2.7. Собственный капитал**

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества формируется за счет прироста стоимости основных средств при их переоценке, вкладов в имущество участниками Общества.

Резервный капитал формируется в соответствии ст. 35. «Фонды и чистые активы» ФЗ от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 04.11.2019) «Об акционерных обществах». Ежегодно Общество отчисляет в резервный фонд не менее 5% от чистой прибыли до достижения резервного фонда установленной законом суммы в размере не менее 5% от его уставного капитала.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых и отчетного периодов после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и пр.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату если объявлены до отчетной даты

включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

## **2.8. Порядок учета кредитов и займов**

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение заемщиком дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Дополнительные расходы по займам включаются единовременно в состав прочих расходов.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

## **2.9. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

Имущество, переданное в залог, отражается в бухгалтерской отчетности в балансовой оценке. Дополнительно раскрывается информация о залоговой оценке имущества в соответствии с условиями договора.

В случае изменения объема основного обязательства величина имущества, переданного в залог, изменяется пропорционально, если иное не предусмотрено условиями договора.

## **2.10. Порядок формирования доходов**

Доходами от обычных видов деятельности Организации являются

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания;
- Оказание услуг о бронировании (объектов недвижимости);
- Продажа объектов нежилого недвижимого имущества, нежилых помещений;
- Аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) учитывается на счете 90 «Выручка» и определяется методом начисления (по отгрузке).

Датой признания дохода от реализации работ, услуг считается дата подписания сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, дата признания плат (расходов арендаторов).

Доход от предоставления имущества в аренду в бухгалтерском учете Общества признается ежемесячно в сумме арендной платы, установленной договором аренды и приходящейся на истекший месяц (п. 6.1, абз. 1 п. 15 ПБУ 9/99).

Прочими доходами являются доходы, с продажей активов, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

### 2.11. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В связи со спецификой распределения затрат при строительной деятельности Общества в качестве Заказчика-Застройщика возникают особенности распределения общехозяйственных (управленческих) расходов между инвестиционным активом и текущими расходами.

Управленческие (общехозяйственные) расходы, связанные с осуществлением деятельности долевого строительства до ввода в эксплуатацию строящихся Объектов, такие как:

- заработная плата,
- страховые взносы,
- арендная плата за помещения,
- аудиторские и бухгалтерские услуги,
- электронный документооборот по сдаче отчетности Общества,
- услуги связи,
- почтовые расходы,
- юридические услуги,
- услуги по обслуживанию оргтехники.
- услуги банка,
- услуги нотариуса, отражаются на счете 08.33.3 «Услуги застройщика».

Учет затрат организации, связанных с созданием объектов капитального строительства ведется по отдельным функциональным объектам в пределах одного земельного участка. В части отражения затрат по строительству объектов долевого участия 214-ФЗ учет вводится по группам однородных зданий в пределах одного земельного участка. Критерий отнесения к группе – общие проектные решения строящихся зданий, очереди (этапы) строительства реализуемые в пределах одного разрешения на строительства в соответствии с публикуемыми проектными декларациями на информационном ресурсе наш.дом.рф.

В перечень прямых затрат связанных с созданием соответствующих объектов групп однородных зданий включаются расходы на оплату строительно-монтажных работ, выполненных подрядчиками, включая генеральным подрядчиком (СМР), Плата за землю, Испытания, проверки, подготовка к вводу систем, оборудования, Оплата труда, Страховые взносы, Взносы в ФСС от НС и ПЗ, Подготовка территории строительства (включая укрепительные работы), Проектно-изыскательские работы и согласования, СМР, Услуги по управлению проектом, строительный контроль (технадзор) контроль, Технологическое присоединение, Экспертиза ПД, а также другие расходы непосредственно связанные с

созданием указанных объектов и относятся на стоимость соответствующих объектов капитального строительства.

Общие расходы на оплату строительно-монтажных работ, выполненных подрядчиками (СМР), Оплата труда, Страховые взносы, Взносы в ФСС от НС и ПЗ, а также другие расходы связанные с созданием нескольких объектов капитального строительства аккумулируются и подлежат распределению поэтапно: на первом этапе пропорционально проектной площади строящихся зданий на одном земельном участке (в пределах одного разрешения на строительство) к общей проектной площади зданий строящихся на 2-х или более земельных участках в зависимости от договорных условий либо целей понесенных затрат. Общие расходы на оплату проектных и строительно-монтажных по инженерному обеспечению (наружные сети) для жизнеобеспечения строящихся объектов на двух и более земельных участках распределяются пропорционально площади земельного участка к суммарной площади земельных участков. На втором этапе общие расходы на оплату строительно-монтажных работ, выполненных подрядчиками (СМР), Оплата труда, Страховые взносы, Взносы в ФСС от НС и ПЗ, а также другие расходы связанные с созданием нескольких объектов капитального строительства перераспределяются пропорционально проектной полезной площади отдельного объекта (группы однородных зданий) к общей полезной проектной площади всех объектов в пределах одного земельного участка.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, расходы с финансовыми инструментами и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

#### **2.12. Отложенные налоги**

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие отчетные периоды.

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. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к увеличению налога на прибыль, образуются постоянные налоговые доходы и расходы.

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, скорректированного на сумму сальдо постоянных налоговых доходов и расходов и отложенного налога на прибыль, определяемого как величина равная произведению установленной ставки налога на прибыль, действующей на отчетную дату и временной разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения в отчетном периоде.

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

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

#### **2.13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах. Условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения является оценочным обязательством и может возникнуть а) из норм законодательных и иных нормативных актов, судебных решений, договоров, б) в результате действий организации, которые вследствие установившейся практики или заявлений руководителей организации указывают другим лицам, что организация принимает на себя определенные обязанности, и как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что организация выполнит такие обязанности.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного из нескольких неопределенных будущих событий, не контролируемых организацией. К условным обязательствам относятся также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий, что для исполнения обязательства вероятно уменьшение экономических выгод и (или) что величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Общество формирует оценочное обязательство по оплате неиспользованных отпусков работников в следующем порядке:

- на последнее число квартала по каждому работнику рассчитываются накопленные дни отпусков по всем видам оплачиваемых отпусков;

- данное количество дней каждого работника умножается на средний заработок, рассчитываемый согласно правилам оплаты отпуска на день начисления резерва;

- полученная сумма увеличивается на страховые взносы, которые необходимо будет уплатить при выплате отпускных.

#### **2.14. Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации и действующий в день совершения операции, если иное не предусмотрено условиями Договора.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

#### **2.15. Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризация проводится ежегодно.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовом бухгалтерском отчете.

#### **2.16. Информация по сегментам**

Общество не выделяет виды отчетных сегментов.

## 2.17. Государственная помощь

Государственная помощь Обществу отсутствует.

## 2.18 Нематериальные активы

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, линейный способ амортизации. Переоценка нематериальных активов Обществом не производится.

### Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

#### 3.1. Основные средства (Строка 11501 и 11502 Баланса).

Движение основных средств за 2023 год представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в п. 2.1.

Тысяч рублей

Группа Основных средств	Строка в балансе	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Офисное оборудование	11 501	1 411	312	1 099
Прочее (макеты)	11 501	2 398	1 283	1 115
Хозяйственный инвентарь	11 501	61	11	50
<b>Итого</b>	<b>11 501</b>	<b>3 870</b>	<b>1 606</b>	<b>2 264</b>
Арендованные земельные участки	11 502	7 717	1 132	6 585
<b>Итого</b>	<b>11 502</b>	<b>7 717</b>	<b>1 132</b>	<b>6 585</b>

Вложения во внеоборотные активы	Строка в балансе	На 31.12.23
Проект Светлогорск Гольф энд Резиденс (ЗОРИ)	11 503	12 218
<b>Итого</b>	<b>11 503</b>	<b>12 218</b>

#### 3.2. Нематериальные активы (Строка 11110 Баланса)

Информация о стоимости нематериальных активов приведена в разделе «Нематериальные активы» Пояснения к бухгалтерскому балансу Общества.

За отчетный период переоценка нематериальных активов Обществом не производилась

тысяч рублей

Нематериальные активы	Строка в балансе	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
-----------------------	------------------	--------------------------	-------------	----------------------

31

Рекламно-информационный сайт (PROMENAD-PARK.RU)	11 110	1 482	523	959
Итого	11 110	1 482	523	959

### 3.3. Запасы и НДС (Строка 12 101 и 12 203)

В составе строки Запасы отражены активы к продаже - Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) (214-ФЗ) в сумме 2 298 669,46 тыс. руб.

НДС, отраженный по статье «НДС по капитальному строительству» в сумме 361 913,06 тыс. руб. будет отражен в составе стоимости строительства или принят к вычету при завершении работ.

### 3.4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на строительство Объекта ПРОМЕНАД (214-ФЗ) отражаются по строке **11 901** Баланса

Наименование дебитора	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности и тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв, тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
АГЕНТСТВО ПО ИМУЩЕСТВУ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	Аренда земельного участка	393,14	0	-
ООО "БАЛТСИТИСЕРВИС"	Проектные работы	7 155,64	0	-
АО "ЗАПАДНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ"	Подключение объектов к сетям	59 681,85	0	-
АО "ОКОС"	Подключение объектов к сетям	138,20	0	-
ООО "ПРОТЕКТ"	Разработка документации	297	0	-
КАЛИНИНГРАДГАЗИФИКАЦИЯ АО	Газификация объекта	2 955,49	0	-
ООО "САБИУМ"		831,06	0	-
МУП "СВЕТЛОГОРСКМЕЖРАЙ ВОДОКАНАЛ"	Подключение объекта к сетям	281,35	0	-



ООО "ТСК ЗАПАД"	Генеральный подрядчик	469 543,06	0	-
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	госпошлины	32	0	
Прочие		0,02	0	-
			0	-
<b>Итого</b>		<b>541 308,81</b>	<b>0</b>	-

Дебиторская задолженность Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на капитальное строительство Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично-оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области) корпуса 7,8,9 участок 528 б/НДС отражаются по строке **11 902** Баланса

Наименование дебитора	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности и тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв, тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
АГЕНТСТВО ПО ИМУЩЕСТВУ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	Аренда земельного участка	207,83	0	-
ООО "БАЛТСИТИСЕРВИС"	Проектные работы	6 127,80	0	-
К2 ООО	Проектные работы	201,50	0	-
РЕНОВАЦИЯ ООО (НДС в строке 12 603)	СМР	105 594,84	0	-
Рольбина Наталья Юрьевна	Разработка архитектурной концепции	60	0	-
ФРОНТАРХИТЕКТУРА ООО	Проектные работы	600	0	
ЦИИ ООО	Инженерные работы	78	0	-
			0	-
<b>Итого</b>		<b>112 869,97</b>	<b>0</b>	-

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам прочие

Расшифровка Дебиторской задолженности по строке 12 301

Наименование дебитора	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
ДКС-ГРУПП ООО	Доставка материалов	10,05	0	-
ИП Гаус Виктор	Аренда помещения	56,67	0	-
ДПД РУС АО	Доставка корреспонденции	16,34	0	-
ООО "ЕШИЧ И ПАРТНЕРЫ	Товарный знак	120	0	-
Уханов Андрей Сергеевич ИП	Продвижение реализации Проекта	252	0	-
ИКТ АО	Размещение информации на Федеральном ресурсе	9,92	0	-
МКА "ПРОЛИГАЛС"	Юридические услуги	1 500	0	-
МЕДИАКИТ ООО	Реализация проекта	133,20		
Талалаев Максим Николаевич	Аренда помещения	20,53	0	-
МВМ ООО	Запасы	9,39	0	-
МАНГО ТЕЛЕКОМ ООО	Услуги связи	7,96		
МЕГАФОН ПАО	Услуги связи	2,87		
С 7 СЕРВИС ООО	Доставка корреспонденции	33,80		
УСКОРЕНИЕ БИЗНЕСА ООО	Обслуживание программы 1С Бухгалтерия	31,80		
ЭСКАДРО ООО	IT расходы	24		
Прочие		8,98	0	-
<b>Итого</b>		<b>2 237,51</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Расшифровка Дебиторской задолженности по строке 12 302 Расчеты с подотчетными лицами

Расшифровка задолженности	Сумма текущей задолженности тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
Подотчетные лица в организации	22,14	0	-
<b>Итого</b>	<b>26,84</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Расшифровка Дебиторской задолженности по строке 12 303 Расчеты с покупателями и заказчиками

Наименование дебитора	Вид договора	Сумма текущей задолженности тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
-----------------------	--------------	---------------------------------------	---	---

34

ООО "ТСК ЗАПАД"	Договор ответственного хранения	73,02	0	-
<b>Итого</b>		<b>73,02</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Расшифровка Дебиторской задолженности по строке **12 304** Расчеты по налогам и сборам

Наименование налога	Сумма текущей задолженности, тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности
НДФЛ	371,56	0	-
<b>Итого</b>	<b>371,56</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Расшифровка Дебиторской задолженности по строке **12 305** Расчеты с прочими дебиторами

Наименование дебитора	Вид договора	Сумма текущей задолженности тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв, тыс. руб.	Сумма просроченной задолженности, по которой не создан резерв тыс. руб.
Прочее		0,1	0	-
ИП Гаус	Обеспечительный платеж по аренде	50	0	-
Талалаев Максим Николаевич	Обеспечительный платеж по аренде	17,29	0	-
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>67,39</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

### 3.5. Денежные средства

Расшифровка строки баланса **1250** "Денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31 декабря 2023 года

Структура денежных средств представлена ниже:

Тысяч рублей

Наименование	Счет	Сальдо на конец периода
044030704 Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ р/с 40702810377800000749	51	35,02
044525278 АО "НК Банк" р/с 40702810600000019258	51	3 996,22
044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) р/с 40702810800000003290	51	0
044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	55	10 213
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>14 244,24</b>

### 3.6. Строительство Объекта ПРОМЕНАД

Расшифровка строки баланса 1150 "Основные средства на 31.12.2023 г. в части капитальных вложений»

Долгосрочные активы (капитальное строительство: Гостинично - оздоровительный комплекс «PROMENADE» в пос. Отрадное, г. Светлогорск, Калининградской области)	Строка	Стоимость Сумма (тыс. руб.)
Калининградская область, г. Светлогорск, пос. Отрадное, земельный участок 39:17:010005:528 корпус 8,9	11 504	181 468,45
Курортно-оздоровительный комплекс ПРОМЕНАД корпус 7 участок :528	11 505	20 802,88
Проект ЗОРИ		
Проект "Светлогорск Golf&Resident" ЗОРИ	11 503	12 217,60
<b>Всего</b>		<b>214 488,93</b>

### 3.7. Займы и кредиты

2023 год (тысяч рублей)

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало года	Поступление	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				Перевод краткосрочного долга в долгосрочный	Переоценка	Начисление процентов	Начисленные комиссии	Погашение основной суммы задолженности	Погашение процентов	Погашение комиссии		
Долгосрочные заемные средства всего	1410	1 681 253,87	1 441 433,38	0	0	26 498,06	0	0	0	0	0	3 149 187,31
Долгосрочные кредиты	14 101	733 913,96	1 186 435,38	0	0	0	0	0	0	0	0	1 920 349,34
Долгосрочные займы	14 102	910 500	255 000	0	0	0	0	0	0	0	0	1 165 500
Проценты по долгосрочным займам	14 103	36 839,91		0	0	16 471,67	0	0	0	0	0	53 311,58
Проценты по кредиту	14 101			0	0	10 026,39	0	0	0	0	0	10 026,39

34

2023 год (тысяч рублей)

Наименование показателя	Код строки	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
			Поступление	Перевод краткосрочного долга в долгосрочный	Начисление процентов	Начисление комиссии	Погашение основной суммы	Погашение процентов		Погашение комиссии
Краткосрочные Заемные средства всего	1510	60,12	0						60,12	0
Проценты по кредиту	15 101	60,12	0	0				0	60,12	0

Сроки возврата займов отражены в п. 5 Прочие пояснения.

28

### 3.8. Кредиторская задолженность строка 1520 и Прочие обязательства строка 14 501

Расшифровка краткосрочной задолженности по основным статьям приведена в таблице:

Расшифровка строки 1520 Баланса "Кредиторская задолженность" по состоянию на "31" декабря 2023 года									
Наименование кредитора	Строка Баланса	Вид договора, заключенного с контрагентом (договоры: купли-продажи товаров, поставки товаров, оказания услуг, комиссии, подряда и пр.)	Сумма текущей задолженности, тыс. руб.	Дата образования задолженности	Плановая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, тыс. руб.	Дата образования просроченной задолженности	Комментарий	Тысяч рублей
									-
Поставщики и подрядчики	15 201	-	38 521,02	-	-	0	-	-	-
Гарантийные удержания	14 501	-	104 936,98	-	-	0	-	-	-
Арендные обязательства	14 502	-	5 760,04	-	-	0	-	-	-
Арендные обязательства	15 501	-	971	-	-	0	-	-	-
Прочие расчеты с контрагентами	15 204	-	1 580,68	-	-	0	-	-	-
в т.ч.:		-		-	-	0	-	-	-
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	15201	Услуги мобильной связи	7,19	31.12.2023	31.01.24	0	-	-	-
ГЕОИЗОЛ ООО	14 501	Наружные сети – гарантийные удержания и	933,41	30.06.23-	31.12.24-	0	-	Гарантийное удержание 5% -	-
КДМ ООО	15201	Почтовые расходы	4,24	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
Лосев Егор Николаевич ИП	15201	Геодезические работы	90	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
ООО "ДА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	15 201	Технический заказчик	19 677,08	31.12.23	30.06.24	0	-	Строительство о Этап 2	-
ДАРЛЕН ООО	15 201	Обслуживание офисного помещения)	4,71	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
ПАО "МЕГАФОН"	15 201	Услуги связи	3,50	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
ООО "ФРОНТАРХИТЕКТУРА"	15 201	Проектные работы	2 350	31.12.23	30.06.24	0	-	-	-
ООО "МАНГО ТЕЛЕКОМ"	15 201	Услуги мобильной связи	3,99	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
ООО "РЕНОВАЦИЯ"	15 201	Субаренда склада	233,04	31.12.23	31.01.24	0	-	-	-
ООО "РЕНОВАЦИЯ"	15 201	СМР	29 176,66	31.12.23	31.12.24	0	-	-	-
ООО "РЕНОВАЦИЯ"	14501	Гарантийные удержания	4 545,87	31.12.23	31.12.25	0	-	-	-
ТСК ЗАПАД ООО	15 201	СМР (корректировочные КС)	-14 037,12	31.12.23	31.12.23	0	-	-	-

88

МЕДИАПРОНЕТ ООО	15 201	Продвижение РИМ в интернет, социальных сетях	539,52	31.12.23	31.01.24	0	-	-
МОНОРАКУРСПРОЕКТ ООО	15 201	Проектные работы	437,12	31.12.23	31.01.24	0	-	-
ТСК ЗАПАД ООО	14 501	Гарантийные удержания	99 457,70	31.12.23	30.09.25	0	-	Гарантийное удержание 5% -
УСКОРЕНИЕ БИЗНЕСА ООО	15 201	Обслуживание IC	9,90	31.12.23	31.03.24	0	-	-
ООО "ЯНДЕКС.ТАКСИ"	15 201	Транспортные услуги	2,36	31.12.23	31.01.24	0	-	-
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ M2 ООО	15 201	Возмещение расходов до дог. электронной регистрации сделок	18,72	31.12.23	31.01.24			
Прочие	15 201		0,63	31.12.23	31.01.24			
Арендные обязательства	14 502		6 731,04			0	-	-
АГЕНТСТВО ПО ИМУЩЕСТВУ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	14 502	Арендные обязательства	6 731,04	31.12.23	30.09.30	0	-	-
ПРОЧИЕ расчеты с контрагентами	15 204		1 580,68			0	-	-
АГЕНТСТВО ПО ИМУЩЕСТВУ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	15 204	Аренда земельного участка	75,86	31.12.23	31.03.24	0	-	-
Талалаев Максим Николаевич	15 204	Аренда	37 82	31.12.23	30.09.24	0	-	-
НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ АО	15204	Услуги по ведению реестра владельцев ценных бумаг по Договор № 14/18 от 17.12.2018	12,40	31.12.23	31.01.24	0	-	-
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ г. Санкт-Петербург	15204	Комиссия за неиспользованный кредитный лимит	1 454,60	31.12.23	31.12.25	0	-	-



### 3.9. Забалансовые счета 008, 009 и 001

#### 3.9.1 Обеспечения полученные и выданные

На отчетную дату общество имеет следующие полученные обязательства:

- по договору Генерального подряда № 12-03/21 от 12.03.21г. с ООО ТСК ЗАПАД гарантийное удержание в сумме 51 581,92 тысяч рублей
- по договору Генерального подряда, № 20-02/21 от 20.02.21 г. с ООО ТСК ЗАПАД гарантийное удержание в сумме 47 875,78 тысяч рублей
- по договору подряда. №. 3/20-СМР от 01.09.20 г. С ООО «ГЕОИЗОЛ» гарантийное удержание в сумме 933, 41 тысяча рублей.
- по договору Генерального подряда № 01 от 15.06.23 корпус 8,9 – 3 297,70 тысяч рублей гарантийное удержание,
- по договору Генерального подряда № 03 от 15.06.23 корпус 7 – 1 248,17 тысяч рублей гарантийное удержание

Гарантийные удержания отражены по строке 14 501 Баланса.

- по Договорам долевого участия по 214-ФЗ на забалансовом счете 008СЭ отражена сумма полученных от дольщиков на счета эскроу в сумме 2 691 710 742,07 рублей.

**На отчетную дату общество имеет следующие выданные обязательства:**

- по Договору об ипотеки права аренды земельного участка № 05/21/и1. компания передает в ипотеку Банку ВТБ ПАО право аренды земельного участка № 919 от 06.03.2020 г.:

- - земельный участок с кадастровым номером 39:17:010004:1003 площадью 7825 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием гостиничное обслуживание, расположенный по адресу (местоположение): Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск и пос. Отрадное в сумме 90 320 рублей 08 копеек;
- земельный участок с кадастровым номером 39:17:010004:1004 площадью 5359 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием гостиничное обслуживание, расположенный по адресу (местоположение): Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск и пос. Отрадное в сумме 61 856 рублей 26 копеек;

Ипотечкой обеспечивается исполнение Обязательств по Кредитному соглашению № 05/21 от 12.08.2021 г. в сумме выданного кредита на 31.12.2023 года 1 920 349,33 тысячи рублей и начисленных процентов в сумме 10 026,39 тысяч рублей.

#### 3.8.2. Арендованные основные средства

Арендванное, полученное в аренду Обществом имущество учитывается на забалансовом счете 001. В случае отсутствия в договоре аренды или ином документе согласованной оценки имущества, такое имущество отражается в учете по стоимости равной сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды.

Арендванные помещения отражаются на забалансовом счете 001:

- по Договору аренды жилого помещения б/н от 02.11.2023. с ИП Гаус Виктор по адресу: Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, проезд Майский, дом 12, кв. 25 отражено арендованное помещение в сумме 605 000 рублей.

- по Договору аренды нежилого помещения № б/н от 27.09.2023. с Талалаевым Максимом Николаевичем по адресу: Калининградская область, г. Калининград, Московский

44

проспект, дом 40, этаж 7 офис 717 отражено арендованное помещение стоимостью 225 519 рублей.

### 3.10. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

#### Выручка

Состав выручки приведен в таблице:

#### Расшифровка строки 2110 ОФР "Выручка" по состоянию на "31" декабря 2023 г.

№ п/п	Вид продукции/услуг	Сумма тысяч рублей
1	Услуги по договорам о бронировании апартаментов по г. Светлогорск, пос. Отрадное (корпуса 1-6)	500
2	Арендная плата по Договору субаренды помещения № Договор субаренды нежилого помещения № 02 от 01.11.2022 и № Договор субаренды нежилого помещения № 03 от 01.10.2023 РАУШЕН ГОЛЬФ ЭНД РЕЗИДЕНС ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	123,17
3	Договор субаренды нежилого помещения № 03 от 01.10.2023 АО "ЗАПАДНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ"	6,11
4	Договор ответственного хранения № ТСК-1 от 25.08.2023 ООО "ТСК ЗАПАД"	60,85
	<b>Итого:</b>	<b>690,13</b>

#### Расшифровка строки 2110 ОФР "Выручка" по состоянию на "31" декабря 2022 г.

№ п/п	Вид продукции/услуг	Сумма тысяч рублей
1	Услуги по договорам о бронировании апартаментов по г. Светлогорск, пос. Отрадное (корпуса 1-6)	2 125
2	Арендная плата по Договору субаренды помещения № Договор субаренды нежилого помещения № 02 от 01.11.2022 и № Договор субаренды нежилого помещения № 03 от 01.10.2023 РАУШЕН ГОЛЬФ ЭНД РЕЗИДЕНС ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	117
	<b>Итого:</b>	<b>2 242</b>

#### Расходы

Расшифровка строки 2220 ОФР «Управленческие расходы» на 31 декабря 2023 год

№ п/п	Вид расхода	Сумма тысяч рублей
1	Амортизация	564,81
	<b>итого</b>	<b>564,81</b>

Расшифровка строки 2220 ОФР «Управленческие расходы» на 31. Декабря 2022 год

№ п/п	Вид расхода	Сумма тысяч рублей
1	Амортизация	1 053
2	Аренда помещений	660
3	Представительские расходы	151
4	Расходы на обеспечение деятельности	351
5	Прочие	56
	<b>Итого</b>	<b>2 271</b>

**Расчеты по налогу на прибыль**

Убыток для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 19 516 тыс. руб.

Налог на прибыль к уплате отсутствует.

Ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20%.

Сумма бухгалтерского убытка по данным регистров бухгалтерского учета составила 3 403 тыс. руб.

Сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 681 тыс. руб.

В течении 2023 года отложенные налоговые активы и обязательства свернуто составили 2 162 тыс. руб., а по разницам между бухгалтерским и налоговым учетом по следующей аналитике:

(рублей)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
<b>09, Отложенные налоговые активы</b>	25 750 373,70		9 002 955,61	3 755 861,75	30 997 467,56	
Внеоборотные активы	27 988,43		306 081,30		334 069,73	
Оценочные обязательства и резервы	1 327 119,60		268 621,74	68 086,61	1 527 654,73	
Расходы будущих периодов	3 396 081,20				3 396 081,20	
Убыток текущего периода			3 687 775,14	3 687 775,14		
Убытки прошлых лет	20 755 484,02		3 803 312,31		24 558 796,33	
Арендные обязательства	243 700,45		937 165,11		1 180 865,56	
<b>77, Отложенные налоговые обязательства</b>		<b>10 905 108,55</b>	<b>6 135,27</b>	<b>7 415 093,30</b>		<b>18 314 066,58</b>
Внеоборотные активы		10 429 493,56		5 782 251,52		16 211 745,08
Кредиторская задолженность		104 440,22		525 106,14		629 546,36
Основные средства		371 174,77	6 135,27	1 107 735,64		1 472 775,14

Постоянный налоговый расход составляет сумму 1 481 тыс. руб. и сложилась из постоянных разниц по не принимаемым в налоговом учете расходов в сумме 7 405 тысяч рублей.

За 2022 отчетный год.

Убыток за 2022 год для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила 31 451 тыс. руб.

Налог на прибыль к уплате отсутствует.

Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%.

Сумма бухгалтерского убытка по данным регистров бухгалтерского учета составила 7 291 тыс. руб.

Сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 1 459 тыс. руб.

В течении 2022 года отложенные налоговые активы и обязательства свернуто составили 1 220 тыс. руб., а по разницам между бухгалтерским и налоговым учетом по следующей аналитике:

(рублей)

Счет, Наименование счета Виды активов и обязательств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>09, Отложенные налоговые активы</b>	<b>18 765 136,59</b>		<b>12 861 327,69</b>	<b>5 876 090,58</b>	<b>25 750 373,70</b>	
Внеоборотные активы			27 988,43		27 988,43	
Оценочные обязательства и резервы	903 858,30		423 261,30		1 327 119,60	
Расходы будущих периодов	3 396 081,20				3 396 081,20	
Убыток текущего периода			5 876 090,58	5 876 090,58		
Убытки прошлых лет	14 465 197,09		6 290 286,93		20 755 484,02	
Арендные обязательства			243 700,45		243 700,45	
<b>77, Отложенные налоговые обязательства</b>		<b>2 699 563,14</b>	<b>2 576 245,97</b>	<b>10 781 791,38</b>		<b>10 905 108,55</b>
Внеоборотные активы		2 590 162,76	2 568 929,28	10 408 260,08		10 429 493,56
Кредиторская задолженность				104 440,22		104 440,22
Основные средства		109 400,38	7 316,69	269 091,08		371 174,77

Постоянный налоговый расход составляет сумму 239 тыс. руб. и сложились из постоянных разниц по не принимаемым в налоговом учете расходам в сумме 1 195 тыс. руб.

#### Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Чистый убыток Общества за 2023 год приведен в «Отчете о финансовых результатах» и составил в отчетном году (5 565) тыс. руб. Убыток сложился по причине несущественной выручки за услуги бронирования

Чистая прибыль (убыток) Общества определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль, которые рассчитываются как сумма условного расхода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянного налогового расхода (дохода).

Чистый убыток за 2022 год составил (8 511) тыс. руб.

Базовая прибыль на акцию за 2023 год – 2,16 руб. (5 565 тыс.руб./2 580 тыс.акций).

Базовая прибыль на акцию за 2022 год – 3,30 руб. (8 511 тыс.руб./2 580 тыс.акций).

#### Изменения в капитале

Уставный капитал Общества, созданного в форме акционерного общества, сформирован в размере 338 010 000 рублей.

В 2023 году уставный капитал увеличивался и составил 338 010 000 рублей.

На 31.12.2022 г. уставный капитал составлял 258 010 тыс. руб. В 2022 году уставный капитал увеличивался на 80 000 тыс. рублей и составил 338 010 тыс. рублей.

#### 4. Пояснения к прочим отчетам (ОФР, ОДДС, ИК)

##### 4.1 Расшифровка строки 2340 ОФР «Прочие доходы»

№ п/п	Вид дохода	Сумма за 2023 тысяч рублей
1	Резервы отпусков	14,27
	<b>итого</b>	<b>14,27</b>

№ п/п	Вид дохода	Сумма за 2022 тысяч рублей
1	Резервы отпусков	45,16
	<b>итого</b>	<b>45,16</b>

##### 4.1 Расшифровка строки 2210 ОФР «Коммерческие расходы»

П

№ п/п	Вид расхода	Сумма за 2022 тысяч рублей
1	Маркетинговые, рекламные расходы	5
	<b>Итого</b>	<b>5</b>

##### 4.2 Прочие расходы в Отчете о финансовых результатах, стр. 2350 Прочие расходы

Вид расхода	Тысяч рублей Сумма за 2023 г..
Ведение реестра акционеров	305,50
Расходы на услуги банков	2 448,83
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	280,14
Штрафы, пени	1,52
Прочие офисные расходы (госпошлины, реестр акционеров, аренда жилого помещения и пр.)	935,75
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>3 971,74</b>

Вид расхода	Тысяч рублей Сумма за 2022 г..
Ведение реестра акционеров	44,50
Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения	250,10
Расходы на услуги банков	5 932,42
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	563,22
Штрафы, пени по налогам	185,3
Госпошлины	235,84
Пени по договорам	32,46
Прочие	737,01
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>7 980,85</b>

### 4.3 Прочие поступления и платежи в ОДДС

В отчете о движении денежных средств суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС - представляются свернуто.

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества включена в состав инвестиционных операций

Расшифровка поступления /Наименование статьи	За 2023 г.
	Сумма, тыс. рублей
Поступления %% по краткосрочным депозитам (до 3-х мес.)	429,63
<b>Итого стр. 4119 "Прочие поступления"</b>	<b>429,63</b>

Расшифровка поступления /Наименование статьи	За 2022 г.
	Сумма, тыс. рублей
Возврат от поставщиков	10
Возврат подотчетных сумм	203,92
Поступления %% по краткосрочным депозитам (до 3-х мес.)	680,60
<b>Итого стр. 4119 "Прочие поступления"</b>	<b>894,52</b>

Расшифровка платежа Наименование статьи	За 2023 г.
	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги банка	610,02
<b>Итого стр. 4129 "Прочие платежи"</b>	<b>610,02</b>

Расшифровка платежа Наименование статьи	За 2022 г.
	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги банка	1 219,65
Прочие	3 248,30
<b>Итого стр. 4129 "Прочие платежи"</b>	<b>4 467,95</b>

Расшифровка платежа Наименование статьи	За 2022 г.
	Сумма, тыс. рублей
Комиссия по кредитному соглашению	4 729,71
Аренда земельного участка	499,29
<b>Итого стр. 4329 "Прочие платежи"</b>	<b>5 229</b>

Расшифровка платежа Наименование статьи	За 2023 г.
	Сумма, тыс. рублей
Комиссия по кредитному соглашению	599,87
Прочие (платежи, связанные с реестром акций)	391,00
Аренда земельного участка	1 559,16
<b>Итого стр. 4329 "Прочие платежи"</b>	<b>2 550,03</b>

17

## 5. Прочие пояснения

### 5.1 События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

### 5.2 Связанные стороны

В Пояснениях к Балансу Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связным сторонам.

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – единственный акционер АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – бенефициарный владелец АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

Васин Алексей Александрович, 27.06.1971г.р. – генеральный директор АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ».

По решению единственного акционера с января 2022 г. Генеральному директору за исполнение трудовых обязанностей установлен должностной оклад. Сумма краткосрочного вознаграждения за исполнение должностных обязанностей за 2023 год составила 27 495 293 рубля 37 копеек. Сумма НДФЛ – 4 024 294 рубля. Сумма страховых взносов 4 126 908 рублей 97 копеек и травматизм в ФСС за 2023 г. составила 54 990 рублей 55 копеек. Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

В 2023 году с ООО «Специализированный Застройщик «РАУШЕН ГОЛЬФ ЭНД РЕЗИДЕНС» действовали Договор субаренды нежилого помещения № 02 от 01.11.2022 и Договор субаренды нежилого помещения № 03 от 01.10.2023 г. Сумма по договорам за 2023 год составила 147,80 тысяч рублей, оплачено 184,75 тысяч рублей. Задолженность на 31.12.23 год отсутствует.

AS



**Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом, что и  
Акционерное общество Специализированный застройщик «Раушен Хотел Резорт»  
на 31.12.2023 год**

№ 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	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	АО "ЛАНЦЕТ"	236006, Калининградская обл., город Калининград, проспект Московский, дом 40 ЭТАЖ 7, КАБИНЕТ 717, ИНН 3906374709, ОГРН 1183926037261	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и согласений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать Директор	23 ноября 2018 года	Решение № 1 от 19 ноября 2018 года	100
2	АО «ЧЕРНИГОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ»	603000, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 6/16, этаж/офис 2/221, ИНН 5260462133	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и согласений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Единственный акционер и генеральный директор Общества.	08 ноября 2019 года	Решение №3	100

64

3	АО "КОРNER ПЛЕЙС"	125009, г. Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР ГАЗЕТНЫЙ, Д. 9 СТР.2, ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 1/1, КАБИНЕТ 2, ИНН 9703025020, ОГРН 1217700009834	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Единственный акционер и генеральный директор Общества.	25 января 2019 года	Решение № 3	100
4	ООО "360 МЕНЕДЖМЕНТ"	117342, г Москва, улица Бутлерова, дом 176, э 2 ПОМ XI К 64 ОФ 47 ИНН 7728440680, ОГРН 1187746750344	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер.	-	-	75
5	ООО "ПЕЧЕРСКИЕ ПЕСКИ"	115035, г Москва, ул. Большая Ордынка, д. 19 СТР. 1, ЭТ 1 ПОМ IV КОМ 3А ИНН 9705148500, ОГРН 1207700368996	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер и Генеральный директор Общества.	01 октября 2020 года	Решение № 1	99
6	ООО "ДА КОНТРАКТ"	119019, г Москва, ул. Арбат, д. 6/2, э/ПОМ/К/ОФ 4/1/1/60, ИНН 7704371188, ОГРН 1167746844847	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер.	-	-	45
7	ООО "ДАНТОН"	119019, г Москва, улица Арбат, дом 6/2, ЭТ 4 П I К I ОФ 191, ИНН 7704408180, ОГРН 1177746423546	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер.	-	-	26
8	ООО "ДА ХОЛДИНГ"	123022, г Москва, улица Трехгорный Вал, дом 5, ЭТ I ПОМ I КОМ 6, ИНН 7703426652, ОГРН 1177746429508	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер.	-	-	26

30

9	АО "360 ДАЙНИНГ"	119633, г Москва, шоссе Боровское, дом 18 КОРПУС 3, Э 1 ПОМ 1 К 5 ОФ 32 ИНН 7729292894, ОГРН 1197746757120	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер.	-	75
10	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАУШЕН ГОЛЬФ ЭНД РЕЗИДЕНС"	236006, РОССИЯ, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., ГОРОД КАЛИНИНГРАД Г.О., КАЛИНИНГРАД Г., КАЛИНИНГРАД Г., МОСКОВСКИЙ ПР-КТ, Д. 40, ПОМЕЩ. ХХХVII, ОГРН: 1223900000334, ИНН: 3906409849	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер	-	100
11	АО "ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ"	123557, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ ПЕР., Д. 3/10, СТР. 1, ЭТАЖ/ПОМЕЩ. 5/1, КОМ./ОФИС 4/19А, ОГРН: 1227700685794, ИНН: 9703114505	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Акционер	-	100
12	ООО «ТЕЛЕГРАФ»	123112, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., Д. 10, СТР. 2, ПОМЕЩ. 5Н, ОГРН: 1237700523796, Дата присвоения ОГРН: 07.08.2023, ИНН: 9703152331, КПП: 770301001.	Юридическое лицо, хозяйственные решения которого субъект отчетности на основании законодательства РФ, уч. документов и соглашений имеет право определять и в принятии которых он может участвовать. Генеральный директор. Единственный учредитель	-	

59

Сделки со связными сторонами за год:

- Васин А.А. (100% доли в УК), займы полученные и не погашенные на 31.12.2023 год:

Договор займа № 1/06-22 от 01.06.2022 в сумме 10 000 тысяч рублей  
Договор займа № 14/10-22 от 13.10.2022 в сумме 10 000 тысяч рублей  
Договор займа №03/02-19 от 15.02.2019 в сумме 1 500 тысяч рублей  
Договор займа № 10/15-21 от 15.10.2021 в сумме 90 000 тысяч рублей  
Договор займа № 08/02-21 от 02.08.2021 в сумме 45 000 тысяч рублей  
Договор займа № 08/19-21 от 25.08.2021 в сумме 45 000 тысяч рублей  
Договор займа № 09/06-21 от 09.06.2021 в сумме 15 000 тысяч рублей  
Договор займа № 09/08-21 от 08.09.2021 в сумме 30 000 тысяч рублей  
Договор займа № 09/16-21 от 16.09.2021 в сумме 10 000 тысяч рублей  
Договор займа № 09/20-21 от 20.09.2021 в сумме 50 000 тысяч рублей  
Договор займа № 14/05-21 от 14.05.2021 в сумме 40 000 тысяч рублей  
Договор займа № 14/07-21 от 14.07.2021 в сумме 30 000 тысяч рублей  
Договор займа № 18/06-21 от 18.06.2021 в сумме 10 000 тысяч рублей  
Договор займа № 22/06-21 от 22.06.2021 в сумме 60 000 тысяч рублей  
Договор займа № 22/11-22 от 30.11.2022 в сумме 55 000 тысяч рублей  
Договор займа № 27/05-21 от 27.05.2021 в сумме 70 000 тысяч рублей  
Договор займа № 26/07-23 от 01.08.2023 в сумме 50 000 тысяч рублей.  
Договор займа № 01/03-23 от 06.03.23г. в сумме 2 000 тысяч рублей  
Договор займа № 24/01-23 от 24.01.23 г. в сумме 60 000 тысяч рублей  
Договор займа № 02/11-23 от 13.11.23 г. в сумме 50 000 тысяч рублей  
Договор займа № 16/11-23 от 27.11.23 г. в сумме 13 000 тысяч рублей  
Договор займа № 18/10-23 от 20.10.23 г. в сумме 50 000 тысяч рублей  
Договор займа № 19/09-23 от 25.09.23 г. в сумме 30 000 тысяч рублей  
Договор займа № 21/06-23 от 26.06.23 г. в сумме 45 000 тысяч рублей  
Договор займа № 06/04-23 от 18.04.23 г. в сумме 35 000 тысяч рублей

Начисление процентов по договорам займов не предусмотрено. По итогам 2023 года задолженность по договорам займа составила 906 500 тысяч рублей, не погашена, срок возврата не ранее 31.03.2027 г.

Договор займа № 09/30-21 от 30.09.21 г. с Васиным А.А. в сумме 80 000 тысяч рублей погашен в 2023 году путем взаимозачета.

- АО «ЛАНЦЕТ», ИНН 3906374709, 236006, Калининградская обл, Калининград г, Московский проспект, дом № 40, этаж 7, кабинет 717, участвует совместно с АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ» в Инвестиционном проекте «Курортно-оздоровительный комплекс «Променад» по адресу: первая береговая линия (территория Променада) г. Светлогорска Калининградской. Реализация проекта в части строительства Медицинского Центра «Ланцет» осуществляется АО «ЛАНЦЕТ» самостоятельно с сохранением единой концепции.
- заключен Дог. займа № 08/02 от 08.02.2021 на сумму 150 000 тысяч руб. сроком до 31.10.28 г. процентная ставка – ключевая ставка Банка России + 0,1% годовых (Заемщик, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»)
- заключен Дог. займа № 16/03 от 16.03.2021 на сумму 80 000 тысяч руб. сроком до 31.10.28 г. процентная ставка – ключевая ставка Банка России + 0,1% годовых (Заемщик, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

## «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»)

- заключен Дог. Займа № 221122 от 30.11.2022 г. на сумму 29 000 тысяч руб. сроком до 31.10.28 г. процентная ставка – ключевая ставка Банка России + 0,1% годовых (Заемщик, АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ»)

По Договорам займа с АО «ЛАНЦЕТ» заключены Дополнительные соглашения № 1 от 01.02.24 г. процентная ставка с 01 октября 2023 г. отсутствует. Срок возврата займов 31.10.2028 года.

### 5.3 Условные факты хозяйственной деятельности

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Судебные споры:

По состоянию на 31.12.2023г. Общество не выступает ответчиком в судебных процессах.

### 5.4 Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

Общество подвержено финансовым, правовым, репутационным, страновым и региональным рискам.

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

**Рыночный риск** - риск снижения стоимости активов вследствие изменения рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы рисков: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цены на товар, на финансовые вложения, риск обесценения вложений в долевые инструменты.

Общество приобретает товары, оказывает услуги, привлекает заемные средства преимущественно в рублях. Таким образом руководство считает, что в отчетном периоде Общество несущественно подвержено влиянию валютного риска.

Процентный риск - риск возникновения финансовых потерь из-за неблагоприятных изменений процентных ставок.

В отношении полученных заемных средств применяется фиксированная процентная ставка, поэтому Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательств.

**Риск ликвидности** связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме исполнять свои финансовые обязательства.

Управление риском ликвидности представляет собой комплекс мероприятий по обеспечению платежеспособности Общества, включающий: формирование оперативного бюджета движения денежных средств, оценку платежной и денежной позиции, планов поступлений и продаж. Общество полагает, что имеет достаточный размер собственного капитала для выполнения имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств.

#### ***Риски, связанные с изменением налогового законодательства***

Внутренние: Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество отслеживает текущие изменения налогового законодательства, в том числе путем участия в практических семинарах и совещаниях с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации указывает на то, что налоговые органы могут занимать достаточно жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения текущего финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Внешние: Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

#### ***Страновые и региональные риски***

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Обострение военно-политического конфликта, связанного с Украиной, отрицательно влияет на экономическую ситуацию в Российской Федерации. При текущих геополитических условиях российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов. Усиление геополитической напряженности может иметь отрицательный эффект на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на политическую и экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет

свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

### **Репутационный риск**

Под репутационным риском понимается риск нанесения ущерба деловой репутации Общества, формирования у клиентов, контрагентов, иных лиц негативного представления об Обществе или его представителях (работниках), в том числе качестве оказываемых им услуг или деятельности Общества в целом.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его клиентов (контрагентов) вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом работ и услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Финансовый директор  
(доверенность № 28 от 16.02.2022 года)  
«27» февраля 2024 года



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D.V. Zaykov', written over a horizontal line.

Зайков Д.В.

Handwritten initials in blue ink, possibly 'ДВ'.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Поступило		Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	2 616	(1 134)	-	-	-	(523)	-	-	2 616	(1 657)
	5110	за 2022г.	2 616	(610)	-	-	-	(523)	-	-	2 616	(1 134)
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2023г.	2 616	(1 134)	-	-	-	(523)	-	-	2 616	(1 657)
	5111	за 2022г.	2 616	(610)	-	-	-	(523)	-	-	2 616	(1 134)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	-	-
Всего					
в том числе:					
	5121				



### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель  
Зайков Денис Викторович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	5 217	(1 156)	123	-	(1 581)	-	6 245	-	11 586	(2 737)
	5210	за 2022г.	3 091	(392)	2 127	-	(764)	-	-	-	5 217	(1 156)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023г.	1 288	(186)	123	-	(126)	-	-	-	1 411	(312)
	5211	за 2022г.	632	(67)	656	-	(119)	-	-	-	1 288	(186)
Земельные участки	5202	за 2023г.	1 471	(163)	-	-	(968)	-	6 245	-	7 717	(1 131)
	5212	за 2022г.	-	-	1 471	-	(163)	-	-	-	1 471	(163)
Другие виды основных средств	5203	за 2023г.	2 398	(804)	-	-	(480)	-	-	-	2 398	(1 283)
	5213	за 2022г.	2 398	(324)	-	-	(480)	-	-	-	2 398	(804)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2023г.	61	(3)	-	-	(8)	-	-	-	61	(11)
	5214	за 2022г.	61	(1)	-	-	(2)	-	-	-	61	(3)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	12 118	202 553	(59)	(123)	214 488
	5250	за 2022г.	172 260	14 245	(172 260)	(2 127)	12 118
Курортно-оздоровительный комплекс ПРОМЕНАД корпус 8,9 участок 528	5241	за 2023г.	-	181 468	-	-	181 468
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Курортно-оздоровительный комплекс ПРОМЕНАД корпус 7 участок :528	5243	за 2023г.	-	20 803	-	-	20 803
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Проект "Светлогорск Golf&Resident" ЗОРИ	5244	за 2023г.	12 118	100	-	-	12 218
	5254	за 2022г.	-	12 118	-	-	12 218
Земельные участки	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	78 106	(78 106)	-	-	-
Курортно-оздоровительный комплекс «Променад, гостиничный комплекс «Раушэн Хотел Ресорт»	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	47 947	(47 947)	-	-	-
КОК ПРОМЕНАД ЗУ 39:17:010005:528(39:17:010005:519+39:17:010005:527)	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	46 207	(46 207)	-	-	-
Прочие	5248	за 2023г.	-	182	(59)	(123)	-
	5258	за 2022г.	-	2 127	-	(2 127)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	в том числе:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	831	831	50 747
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

61

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	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	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Зайков Денис Викторович  
 (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

63

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость			
														выбыло	выбыло	выбыло
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 311 711	-	1 311 711	988 836	(1 398)	-	X	2 299 149	-	-	2 299 149	-	-	2 299 149
	5420	за 2022г.	423 537	-	423 537	889 421	(1 247)	-	X	1 311 711	-	-	1 311 711	-	-	1 311 711
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	1 878	(1 398)	-	-	944	-	-	480	-	-	480
	5421	за 2022г.	-	-	-	1 238	(1 238)	-	-	133	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство ГОК (214-ФЗ)	5402	за 2023г.	1 311 711	-	1 311 711	986 958	-	-	-	-	-	-	2 298 669	-	-	2 298 669
	5422	за 2022г.	423 535	-	423 535	888 176	-	-	-	-	-	-	1 311 711	-	-	1 311 711
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	2	-	2	7	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

64



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
В том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
В том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

65

**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 кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	434 828	-	249 857	-	(6 615)	-	-	-	-	-	-	-	678 070	-	-
	5530	за 2022г.	518 462	-	(47 533)	-	(36 131)	-	-	-	-	-	-	27	434 828	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	37	-	73	-	(37)	-	-	-	-	-	-	-	73	-	-
	5531	за 2022г.	139	-	37	-	(139)	-	-	-	-	-	-	-	37	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	434 298	-	249 338	-	(6 101)	-	-	-	-	-	-	-	677 535	-	-
	5532	за 2022г.	434 898	-	34 779	-	(35 378)	-	-	-	-	-	-	-	434 298	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	493	-	446	-	(477)	-	-	-	-	-	-	-	462	-	-
	5533	за 2022г.	83 425	-	(82 348)	-	(614)	-	-	-	-	-	27	3	493	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	434 828	-	249 857	-	(6 615)	-	-	-	-	-	-	-	678 070	-	-
	5520	за 2022г.	518 462	-	(47 533)	-	(36 131)	-	-	-	-	-	-	27	434 828	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 730 448	1 616 128	-	(86 692)	-	-	-	3 259 884
в том числе:	5571	за 2022г.	913 951	821 441	-	(4 944)	-	-	-	1 730 448
кредиты	5552	за 2023г.	733 914	1 186 435	-	-	-	-	-	1 920 349
	5572	за 2022г.	73 994	659 920	-	-	-	-	-	733 914
займы	5553	за 2023г.	910 500	335 000	-	(80 000)	-	-	-	1 165 500
	5573	за 2022г.	805 000	105 500	-	-	-	-	-	910 500
прочая	5554	за 2023г.	86 034	94 693	-	(6 692)	-	-	-	174 035
	5574	за 2022г.	34 957	56 022	-	(4 944)	-	-	-	86 034
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	21 945	78 484	6	(159 362)	-	-	-	41 073
в том числе:	5580	за 2022г.	4 324	71 712	109	(54 231)	-	27	-	21 945
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	21 578	76 198	-	(59 256)	-	-	-	38 521
	5581	за 2022г.	2 636	70 633	-	(51 691)	-	-	-	21 578
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	27	(5)	5	(28)	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	1 225	(109)	109	(1 228)	-	27	3	27
	5584	за 2023г.	60	-	-	(60)	-	-	-	-
прочая	5565	за 2022г.	61	1 126	-	(1 127)	-	-	-	60
	5585	за 2023г.	279	2 290	1	(19)	-	-	-	2 552
	5586	за 2022г.	402	62	-	(185)	-	-	-	279
	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 752 393	1 694 612	6	(146 054)	-	X	X	3 300 957
	5570	за 2022г.	918 275	893 154	109	(59 129)	-	X	X	1 752 393

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	238
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	566	1 053
Прочие затраты	5650	(1)	986
Итого по элементам	5660	565	2 277
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	565	2 277

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

*69*

27 февраля 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (14)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 636	7 450	(5 872)	(14)	8 199



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 796 648	48 025	1 034 728
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	1 930 613	237	152
в том числе:				
5811		-	-	-



**Зайков Денис Викторович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

27 февраля 2024 г.

**9. Государственная помощь**

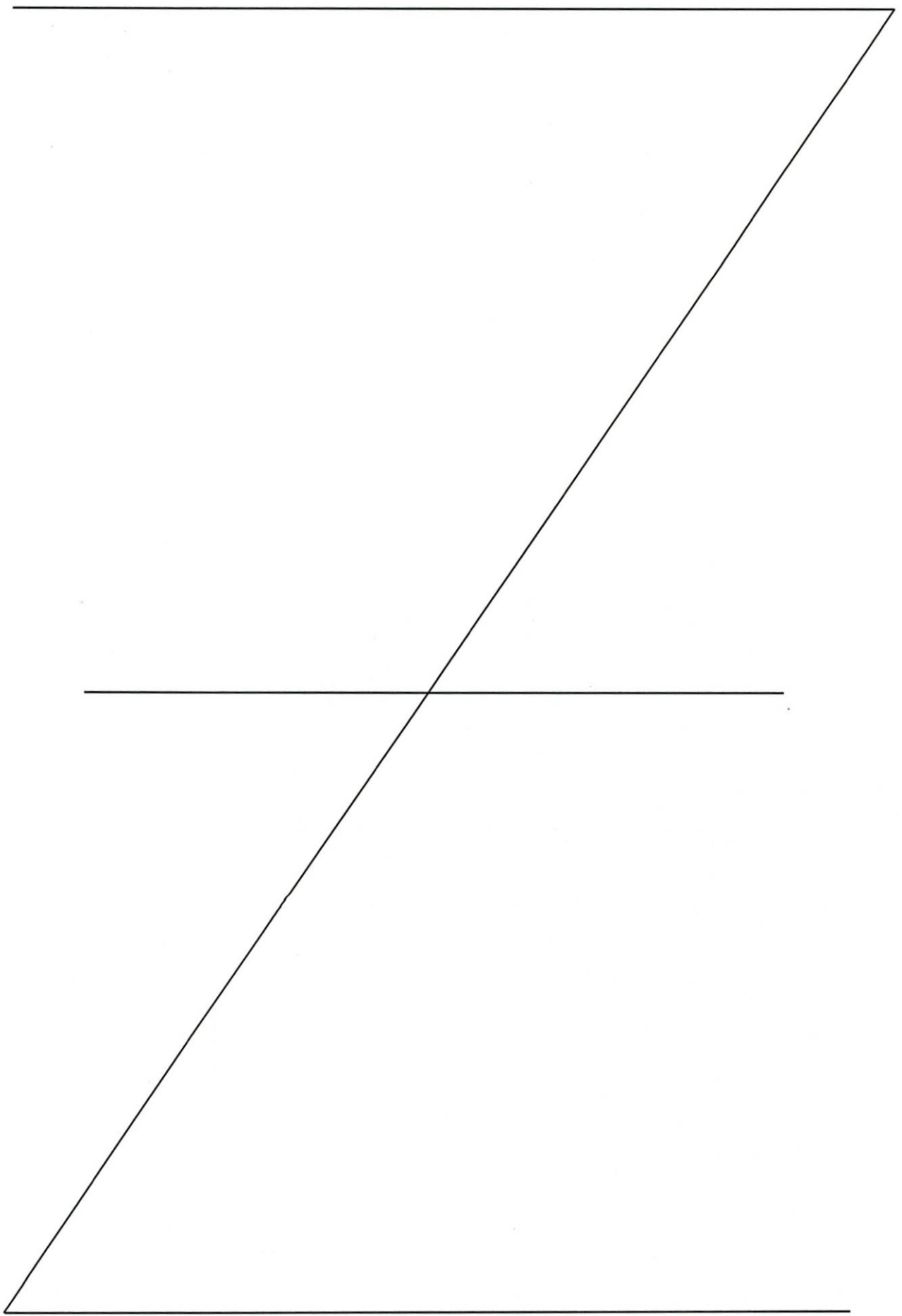
Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Зайков Денис Викторович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 февраля 2024 г.





Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью  
73 (Семьдесят три) листа

Генеральный директор АО АКК «ЭКФИ»

  
Харитоновна Е.М.

«01» марта 2024 г.

