



**Аудит
Эксперт**

ООО «Аудит Эксперт»

ИНН 7202203126, КПП 720301001
ОГРН 1107232000160, ОРНЗ 12006280732

625013, Тюменская область, город Тюмень,
улица 50 лет Октября, дом 118, офис 808

тел.: +7 (3452) 33-12-19

e-mail: audit_xp@bk.ru

исх. № 14

от 25 марта 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Аудируемое лицо:

Акционерное общество
«Специализированный застройщик
«Партнер – Строй»
(АО «СЗ «Партнер – Строй»)

Период отчетности:

с 1 января 2023 года по 31 декабря 2023 года

2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам
Акционерного общества
«Специализированный застройщик
«Партнер – Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Партнер–Строй», ОГРН 1027200785842 (далее – аудируемое лицо), 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 за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Партнер–Строй» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет руководства, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет руководства, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями,

полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом руководства мы приходим к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемого лица отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление Акционерного общества «Специализированный застройщик «Партнер–Строй», несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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;

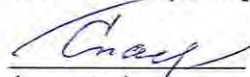
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное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

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

Войтенко Наталья Борисовна
ОРНЗ 22006057612
Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»



Спасенникова Галина Михайловна
ОРНЗ 21706026197
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение


(подпись)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808
ОРНЗ 12006280732

25 марта 2024 года

К настоящему аудиторскому заключению
прилагается годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность
Акционерного общества «Специализированный застройщик
«Партнер – Строй» на 53 листах.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК"	ИНН	34442264		
Идентификационный номер налогоплательщика	"ПАРТНЕР-СТРОЙ"	по ОКВЭД 2	7203062823		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Местонахождение (адрес)
625048, Тюменская обл, Тюмень г, Холодильная ул, дом 114, помещение 53

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7202203126
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1107232000160

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5100	Нематериальные активы	1110	1 419	3 109	2 008
	в том числе:		-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	26 948	10 348	12 603
	в том числе:				
5202	права пользования активами		21 979	-	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	47 082	45 351	45 787
5301	Финансовые вложения	1170	158 253	146 898	144 055
	Отложенные налоговые активы	1180	9 646	17 798	3 918
5505	Прочие внеоборотные активы	1190	8 711	-	-
	Итого по разделу I	1100	252 059	223 504	208 371
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 082 107	1 650 362	1 276 673
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	27 576	198 065	158 822
5500	Дебиторская задолженность	1230	387 770	558 506	711 486
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	13 329	49 135	50 472
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	41 677	1 342	111 863
	Прочие оборотные активы	1260	-	112	-
	Итого по разделу II	1200	1 552 459	2 457 524	2 309 316
	БАЛАНС	1600	1 804 518	2 681 028	2 517 687

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3300	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100 021	100 021	100 021
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3300	Резервный капитал	1360	5 001	4 001	4 001
3300	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	768 021	554 236	512 527
	Итого по разделу III	1300	873 042	658 258	616 549
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	739 267	1 605 525
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 256	15 645	288
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5554	Прочие обязательства	1450	26 673	-	-
	Итого по разделу IV	1400	40 929	754 912	1 605 813
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5565	Заемные средства	1510	96 660	716 263	49 446
5560	Кредиторская задолженность	1520	104 840	190 990	132 019
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	22 077	54 941	31 259
	Прочие обязательства	1550	666 970	305 664	82 601
	Итого по разделу V	1500	890 547	1 267 858	295 326
	БАЛАНС	1700	1 804 518	2 681 028	2 517 687



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ПАРТНЕР-СТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные
общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
34442264		
7203062823		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5600	Выручка	2110	1 004 254	701 024
	Себестоимость продаж	2120	(394 992)	(353 368)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	609 262	347 656
5600	Коммерческие расходы	2210	(93 414)	(131 121)
5600	Управленческие расходы	2220	(30 758)	(48 572)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	485 090	167 963
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 861	6 779
	Проценты к уплате	2330	(31 598)	(32 586)
	Прочие доходы	2340	37 457	83 468
	Прочие расходы	2350	(197 401)	(163 327)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	303 409	62 297
	Налог на прибыль	2410	(68 391)	(20 564)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(61 628)	(19 086)
	отложенный налог на прибыль	2412	(6 763)	(1 478)
	Прочее	2460	(229)	(24)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	234 789	41 709

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	234 789	41 709
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРТНЕР-СТРОЙ"	Форма по ОКУД	Коды 0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	34442264		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7203062823		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100 021	-	-	4 001	512 527	616 549
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	41 709	41 709
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	41 709	41 709
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

6

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	100 021	-	-	4 001	554 236	658 258
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	234 789	234 789
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	234 789	234 789
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(20 004)	(20 004)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(20 004)	(20 004)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	1 000	(1 000)	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100 021	-	-	5 001	768 021	873 042

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	617 248	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	(699)	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	616 549	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	513 226	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	(699)	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	512 527	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	104 022	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	104 022	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	873 042	658 258	616 549



Руководитель
(подпись)

**Никифоров Андрей
Вениаминович**
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

12

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРТНЕР-СТРОЙ"	ИНН	34442264		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7203062823		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 127 104	1 023 400
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 004 757	893 613
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	122 347	129 787
Платежи - всего	4120	(370 677)	(2 043 504)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(845 734)	(1 586 887)
в связи с оплатой труда работников	4122	(118 487)	(137 756)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 761)	(25 117)
налога на прибыль организаций	4124	(67 161)	(1 519)
прочие платежи	4129	(329 534)	(292 225)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(243 573)	(1 020 104)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	122 422	7 923
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	119 837	7 865
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 585	58
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(192 395)	(24 676)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 465)	(1 536)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(38 445)	(13 768)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(152 485)	(9 372)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(69 973)	(16 753)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	603 223	1 312 909
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	603 223	1 312 909
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	(249 342)	(386 573)
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	(32 677)	(20 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(211 860)	(353 235)
прочие платежи	4329	(4 805)	(13 338)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	353 881	926 336
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	40 335	(110 521)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 342	111 863
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	41 677	1 342
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
Акционерного Общества
«Специализированный застройщик «Партнер-Строй»
за 2023 год**

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	4 901	(1 793)	-	(1 290)	322	(722)	-	-	-	-	3 611	(2 192)
	5110	за 2022г.	2 006	(1 488)	2 896	-	-	(305)	-	-	-	-	4 901	(1 793)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	518	(173)	-	-	-	(173)	-	-	-	-	518	(345)
	5111	за 2022г.	518	-	-	-	-	(173)	-	-	-	-	518	(173)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2023г.	4 383	(1 620)	-	(1 290)	322	(549)	-	-	-	-	3 093	(1 847)
	5112	за 2022г.	1 488	(1 488)	2 896	-	-	(132)	-	-	-	-	4 383	(1 620)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
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	3	3	3
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	3	3	3

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		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.	1 490	1 406	-	(2 896)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	1 490	116	-	(1 606)	-
Программное средство "Модуль:Строительство"	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	1 290	-	(1 290)	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	19 338	(8 990)	24 648	(7 737)	4 289	(4 601)	-	-	-	36 249	(9 301)
	5210	за 2022г.	17 960	(5 357)	1 536	(158)	115	(3 748)	-	-	-	19 338	(8 990)
в том числе:													
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	4 248	(2 847)	155	(3 420)	3 225	(1 023)	-	-	-	984	(645)
	5211	за 2022г.	3 133	(1 235)	1 273	(158)	115	(1 727)	-	-	-	4 248	(2 847)
Земельные участки (права пользования активами)	5202	за 2023г.	-	-	23 520	-	-	(1 541)	-	-	-	23 520	(1 541)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5203	за 2023г.	1 023	(811)	-	-	-	(103)	-	-	-	1 023	(913)
	5213	за 2022г.	1 022	(710)	-	-	-	(1 010)	-	-	-	1 023	(811)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2023г.	1 658	(1 270)	972	-	-	(477)	-	-	-	2 630	(1 748)
	5214	за 2022г.	1 658	(1 077)	-	-	-	(194)	-	-	-	1 658	(1 270)
Другие виды основных средств	5205	за 2023г.	5 779	(1 836)	-	-	-	(816)	-	-	-	5 779	(2 652)
	5215	за 2022г.	5 779	(1 020)	-	-	-	(816)	-	-	-	5 779	(1 836)
Здания	5206	за 2023г.	4 172	(678)	-	(4 172)	918	(240)	-	-	-	-	-
	5216	за 2022г.	4 172	(200)	-	-	-	(478)	-	-	-	4 172	(678)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2023г.	408	(180)	-	(145)	145	(60)	-	-	-	263	(95)
	5217	за 2022г.	145	(90)	263	-	-	(90)	-	-	-	408	(180)
Транспортные средства	5208	за 2023г.	2 050	(1 367)	-	-	-	(342)	-	-	-	2 050	(1 708)
	5218	за 2022г.	2 050	(1 025)	-	-	-	(342)	-	-	-	2 050	(1 367)
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	61 575	(16 224)	5 850	(54)	-	(4 065)	-	-	-	67 371	(20 289)
	5230	за 2022г.	58 264	(12 477)	3 311	-	-	(3 747)	-	-	-	61 575	(16 224)
в том числе:													
Сооружения	5221	за 2023г.	43 667	(14 163)	3 831	(54)	-	(3 536)	-	-	-	47 443	(17 700)
	5231	за 2022г.	40 356	(10 930)	3 311	-	-	(3 233)	-	-	-	43 667	(14 163)
Офисное оборудование	5222	за 2023г.	-	-	497	-	-	-	-	-	-	497	-
	5232	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5223	за 2023г.	17 671	(1 992)	1 522	-	-	(465)	-	-	-	19 193	(2 457)
	5233	за 2022г.	17 671	(1 542)	-	-	-	(450)	-	-	-	17 671	(1 992)
Земельные участки	5224	за 2023г.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-
	5234	за 2022г.	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5225	за 2023г.	197	(69)	-	-	-	(64)	-	-	-	197	(133)
	5235	за 2022г.	197	(5)	-	-	-	(64)	-	-	-	197	(69)

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	5240	за 2023г.	-	30 498	-	(30 498)	-
	5250	за 2022г.	-	4 847	-	(4 847)	-
в том числе:							
	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	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	42 808	58 264	58 264
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	429	2 501	74 881
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	201 859	139 580	3 699 168
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	40	40	40
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

**Никифоров Андрей
Вениаминович**

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

22

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.	146 899	-	129 683	(118 329)	-	-	-	158 253	-
	5311	за 2022г.	144 055	-	2 844	-	-	-	-	146 899	-
в том числе:											
доли в уставных капиталах	5302	за 2023г.	107 380	-	-	(105 000)	-	-	-	2 380	-
	5312	за 2022г.	107 380	-	-	-	-	-	-	107 380	-
займы выданные	5303	за 2023г.	39 519	-	129 683	(13 329)	-	-	-	155 873	-
	5313	за 2022г.	36 675	-	2 844	-	-	-	-	39 519	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	49 135	-	143 628	(179 434)	-	-	-	13 329	-
	5315	за 2022г.	50 472	-	10 369	(11 706)	-	-	-	49 135	-
в том числе:											
займы выданные	5306	за 2023г.	49 135	-	143 628	(179 434)	-	-	-	13 329	-
	5316	за 2022г.	50 472	-	10 369	(11 706)	-	-	-	49 135	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	196 034	-	273 311	(297 763)	-	-	-	171 582	-
	5310	за 2022г.	194 527	-	13 213	(11 706)	-	-	-	196 034	-

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	-	36 232	105 000
в том числе:				
доли в уставных капиталах	5321	-	36 232	105 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 650 362	-	1 650 362	3 640 780	(4 209 036)	-	-	X	1 082 107	-	1 082 107
	5420	за 2022г.	1 276 673	-	1 276 673	3 755 514	(3 381 825)	-	-	X	1 650 362	-	1 650 362
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	4 699	-	4 699	9 286	(10 439)	-	-	7 004	3 545	-	3 545
	5421	за 2022г.	18 562	-	18 562	50 083	(63 946)	-	-	46 473	4 699	-	4 699
Готовая продукция	5402	за 2023г.	237 815	-	237 815	456 183	(372 244)	-	-	-	321 754	-	321 754
	5422	за 2022г.	102 266	-	102 266	404 481	(268 933)	-	-	42 003	237 815	-	237 815
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	5 505	-	5 505	1 079	(5 016)	-	-	-	1 568	-	1 568
	5423	за 2022г.	2 894	-	2 894	13 805	(11 194)	-	-	-	5 505	-	5 505
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	79 148	(79 148)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	14 383	-	14 383	140 024	(154 406)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	3 338	-	3 338	97 292	(98 893)	-	-	-	1 737	-	1 737
	5426	за 2022г.	4 292	-	4 292	134 508	(135 463)	-	-	-	3 338	-	3 338
Земельные участки для продажи	5407	за 2023г.	21 986	-	21 986	590	(16 488)	-	-	-	6 088	-	6 088
	5427	за 2022г.	34 460	-	34 460	1 731	(14 206)	-	-	2 505	21 986	-	21 986
Объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания (строительства)	5408	за 2023г.	1 274 064	-	1 274 064	1 206 870	(2 240 187)	-	-	160 532	240 747	-	240 747
	5428	за 2022г.	1 032 621	-	1 032 621	1 856 295	(1 614 853)	-	-	222 210	1 274 064	-	1 274 064
Завершенные строительством инвестиционные объекты для передачи дольщикам	5409	за 2023г.	102 957	-	102 957	1 790 332	(1 386 620)	-	-	-	506 669	-	506 669
	5429	за 2022г.	67 195	-	67 195	1 154 587	(1 118 825)	-	-	-	102 957	-	102 957

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	263 174	-
в том числе:				
Земельные участки	5446	-	263 174	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

hp

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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	22 595	-	-	8 711	(22 595)	-	-	-	-	-	8 711	-
	5521	за 2022г.	91 775	-	-	-	(69 180)	-	-	-	-	-	22 595	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	22 595	-	-	-	(22 595)	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	91 775	-	-	-	(69 180)	-	-	-	-	-	22 595	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные проценты по займам выданным	5505	за 2023г.	-	-	-	8 711	-	-	-	-	X	X	8 711	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	550 165	(14 254)	162 465	1 059	303 323	-	(12 726)	-	44	-	391 885	(4 115)
	5530	за 2022г.	619 711	-	305 377	306	(375 025)	-	-	-	200	-	550 165	(14 254)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	310 125	(454)	62 089	-	(120 571)	-	(427)	-	-	-	251 643	(27)
	5531	за 2022г.	269 651	-	142 894	-	(102 420)	-	-	-	-	-	310 125	(454)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	106 207	(13 800)	50 839	-	(66 370)	-	(12 298)	-	-	-	90 676	(3 621)
	5532	за 2022г.	185 989	-	27 798	-	(107 580)	-	-	-	-	-	106 207	(13 800)
Прочая	5513	за 2023г.	133 833	-	49 537	1 059	(116 382)	-	(2 298)	-	44	-	(49 566)	(467)
	5533	за 2022г.	164 071	-	134 684	306	(165 026)	-	-	-	200	-	133 833	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	572 760	(14 254)	162 465	1 059	(334 629)	-	(12 726)	X	44	-	400 596	(4 115)
	5520	за 2022г.	711 486	-	305 377	306	(444 205)	-	-	X	200	-	572 760	(14 254)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	6 868	-	14 254	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 045	-	454	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	4 524	-	13 800	-	-	-
прочая	5543	1 299	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	739 267	237 833	-	(950 425)	-	-	-	26 673	
	5571	за 2022г.	1 605 525	1 086 130	-	(382 175)	-	(1 570 213)	-	739 267	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	597 067	210 681	-	(807 747)	-	-	-	-	
	5572	за 2022г.	1 443 525	1 080 930	-	(357 175)	-	(1 570 213)	-	597 067	
займы	5553	за 2023г.	142 200	478	-	(142 678)	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	162 000	5 200	-	(25 000)	-	-	-	142 200	
прочая	5554	за 2023г.	-	26 673	-	-	-	-	-	26 673	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	907 253	1 417 115	144 521	(2 267 433)	-	-	44	201 500	
	5580	за 2022г.	181 461	350 287	149 849	(1 344 762)	-	1 570 213	200	907 253	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	78 186	28 302	2	(75 513)	-	-	-	30 976	
	5581	за 2022г.	22 541	73 445	52	(17 852)	-	-	-	78 186	
авансы полученные	5562	за 2023г.	14 030	21 424	1 936	(14 030)	-	-	-	23 360	
	5582	за 2022г.	16	14 020	-	(7)	-	-	-	14 030	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	35 036	18 766	9	(15 503)	-	-	44	38 352	
	5583	за 2022г.	3 963	30 843	41	(11)	-	-	200	35 036	
кредиты	5564	за 2023г.	690 831	1 199 812	75 283	1 965 926	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	48 481	218 979	119 567	(1 266 409)	-	1 570 213	-	690 831	
займы	5565	за 2023г.	25 432	142 678	62 080	(133 530)	-	-	-	96 660	
	5585	за 2022г.	965	13 000	24 811	(13 344)	-	-	-	25 432	
прочая	5566	за 2023г.	63 738	6 132	5 213	(62 931)	-	-	-	12 152	
	5586	за 2022г.	105 498	-	5 378	(47 139)	-	-	-	63 738	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	1 646 520	1 654 948	144 521	(3 217 858)	-	X	44	228 173	
	5570	за 2022г.	1 786 991	1 436 417	149 849	(1 726 937)	-	X	200	1 646 520	

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	4 271	9 456
Расходы на оплату труда	5620	40 230	77 277
Отчисления на социальные нужды	5630	7 108	13 638
Амортизация	5640	5 865	6 642
Прочие затраты	5650	95 478	134 697
Итого по элементам	5660	152 952	241 710
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	355 653	247 121
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	10 559	44 230
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	519 164	533 061

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



Руководитель

(подпись)

**Никифоров Андрей
Вениаминович**

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

88

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	54 941	61 997	(80 479)	(14 382)	22 077
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	7 395	4 479	(4 323)	(6 520)	1 031
Резервы предстоящих расходов на перенесенные работы	5702	47 546	57 518	(76 156)	(7 862)	21 046



Руководитель
(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 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	2 094	2 094	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	69 000	3 385 432	2 219 238
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Акционерного Общества
«Специализированный застройщик «Партнер-Строй»
за 2023 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Акционерное общество «Специализированный Застройщик «Партнер-Строй».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): АО СЗ «Партнер-Строй».

Дата государственной регистрации общества 01.03.1995г.

Серия и номер свидетельства о государственной регистрации сер №72 №000161321 от 22.08.2002г. ИФНС России по г. Тюмени №3.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию, Администрация Ленинского района г. Тюмени.

Основной государственный регистрационный номер 1027200785842

Идентификационный номер (ИНН) предприятия 7203062823

Код причины постановки на учет (КПП) –720301001

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 114.

Юридический адрес:625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 114.

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Общество создано в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.1995г.

Срок деятельности Общества не ограничен.

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом предприятия.

Высшим органом управления является общее собрание акционеров.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляется Советом директоров в составе:

Разницын Геннадий Юрьевич

Савченко Ольга Анатольевна

Наумов Георгий Васильевич

Дерябин Сергей Александрович

Кочкин Виталий Игоревич

Среднесписочная численность персонала общества составляет:

- 43 человек в 2023 году,

- 89 человек в 2022 году.

Решением внеочередного общего собрания акционеров (протокол №13/2023 от 15.12.2023г.) досрочно расторгнут 15 декабря 2023г. (последний день полномочий) срочный трудовой договор с Суюшовой Юлией Юрьевной и избран генеральный директор Никифоров Андрей Вениаминович сроком на три года с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2026г. включительно.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Протоколом годового собрания акционеров № 07/2023 от 30.05.2023 года принято решение о распределении прибыли за 2022 год и выплате дивидендов в размере 20 004 тыс. руб., что составляет 20 рублей на одну обыкновенную акцию. По состоянию на 31.12.2023г. дивиденды выплачены в полном объеме.

1.1. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Приоритетным направлением деятельности Общества является строительство жилой/нежилой недвижимости.

Свою деятельность в области жилищного строительства Общество начало в 2012 году. За это время были реализованы проекты строительства многоквартирных домов в г. Ишиме, г. Ялуторовске, г. Тюмени. Общий объем ввода недвижимости составил порядка 252 000 кв. м., из них в 2023 году введено 19 817 кв. м. жилой/нежилой недвижимости.

Доля Общества в сегменте жилищного строительства в г. Тюмени за 2023 г. составляет 1,2% от общего объема ввода жилья.

В 2023 году введены в эксплуатацию два многоквартирных дома: в феврале МКД в ЖК «Ритмы» в с. Ембаево Тюменского района и в декабре введен последний многоквартирный дом в ЖК «Ожогово» в г. Тюмени.

В 2023 году Общество начало реализацию крупных проектов комплексной застройки территории г. Омске и г. Ноябрьске. 26.05.2023г. получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома в г. Омске общей площадью 16 967 кв. м.

За текущий период были усовершенствованы бизнес-процессы в области организации процесса реализации крупных проектов по строительству и продаже жилья.

Большинство квартир реализованы на рынке до ввода в эксплуатацию данных объектов. Стоимость реализации квадратного метра при этом выше, чем среднерыночная стоимость в данном сегменте жилья. Это говорит о высокой привлекательности строящихся и реализованных объектов на рынке и высоком конкурентном статусе проектов Общества среди проектов других застройщиков.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1 ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Общество не допускало при формировании бухгалтерской отчетности отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности. На отчетную дату отсутствует информация о событиях и условиях, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы, права пользования активами, чистая инвестиция в аренду;
- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Общества с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. №94н.

Для составления годовой бухгалтерской отчетности применяются формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах с краткой информацией основных положений учетной политики.

Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ

В 2022-2023 годах в учете общества не отражались хозяйственные операции, выраженные в иностранной валюте.

2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты. Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности организации.

Организация приняла решение не переходить досрочно на учет НМА по новому ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ФСБУ 6/2020, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. Исключения составляют используемые в деятельности общества земельные участки, объекты недвижимого имущества и транспортные средства, которые учитываются в составе основных средств, не зависимо от стоимостного критерия.

Объекты основных средств учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объектов основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменение оценочных значений.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Переоценка основных средств не производится.

Аренданные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражались путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания и сооружения	от 7 до 30 лет
Машины и оборудование	от 3 до 7 лет
Транспортные средства	от 3 до 8 лет
Офисное оборудование и инвентарь	от 1 до 10 лет

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется при принятии объекта к учету. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, или планового срока строительства объекта или жилого комплекса, если объект основного средства предназначен для целей строительства.

Основные средства, предназначенные для сдачи в аренду, обособляются от других основных средств и отражаются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», амортизация по ним начисляется на счете 02.02. «Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03».

В соответствии с пунктом 38 ФСБУ 6/2020 производится проверка основных средств на обесценение и, учитывает изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS)36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н.

Вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают оборудование, требующее монтажа, иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активами, чистой стоимости инвестиции в аренду.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в статье «Основные средства», «Нематериальные активы», либо иные аналогичные.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

2.6. УЧЕТ АРЕНДЫ

При ведении бухгалтерского учета аренды Общество руководствуется требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (ФСБУ 25/2018).

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 по договорам аренды право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке дисконтирования, соответствующей ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Общество использует право, предоставленное для арендатора пунктом 11 ФСБУ 25/2018, в

отношении договоров аренды со сроком, не превышающим 12 месяцев, или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

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

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

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

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

Ведение учета ППА осуществляется на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства» обособленно от других активов. Обязательство по аренде учитывается на отдельном субсчете счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» по приведенной стоимости арендных платежей. Величина обязательства по аренде после признания ежемесячно увеличивается на величину начисленных процентов, и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость ППА погашается посредством начисления амортизации по кредиту отдельного субсчета к счету 02 «Амортизация основных средств» в течение срока полезного использования, равному сроку аренды, с применением линейного способа. Амортизация ППА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ППА в бухгалтерском учете, и не приостанавливается до полного погашения стоимости ППА либо до прекращения признания ППА в бухгалтерском учете.

Право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока предмет аренды подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока предмет аренды переходит в собственность арендатора.

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

В бухгалтерском балансе ППА отражать в составе статьи «Основные средства» с выделением в самостоятельной строке отдельно от других активов.

2.7. МАТЕРИАЛЬНЫЕ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ ПОИСКОВЫЕ АКТИВЫ

Операции с материальными и нематериальными поисковыми активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

Ценные бумаги (векселя) при выбытии отражаются по первоначальной стоимости каждой единицы.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного года указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая

рыночная стоимость, производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Расчетная стоимость вкладов в уставные капиталы других организаций определяется по принципу расчета стоимости чистых активов.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит.

Проценты по займам выданным отражаются по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1230 «Дебиторская задолженность» в зависимости от срока погашения.

2.9. ЗАПАСЫ

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, затраты на заготовку и доставку запасов, приведение их в состояние, необходимое для потребления, продажи или использования.

В составе запасов учитываются объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи, а именно: строительство объектов недвижимого имущества, земельные участки под объектами строительства.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Способ оценки запасов в отчетном периоде не менялся.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены без применения счета 10 «Материалы».

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

2.10. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

В составе готовой продукции на балансе учитываются жилые и нежилые помещения по фактической стоимости строительства для последующей продажи.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных и коммерческих расходов.

В составе незавершенного производства учитываются затраты на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи (в т.ч. затраты на приобретение земельных участков).

Учет незавершенного производства ведется с применением счетов 08.01.1 и 08.33.1.

На счете 08.01.1. «Приобретение земельных участков с доп. расходами» учитываются расходы на приобретение земельных участков под строительство, которые впоследствии будут проданы с построенными объектами (ИЖС, таунхаусы) либо включены в стоимость строительства объектов МКД.

На счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» осуществляется учет затрат на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенных для продажи в разрезе каждого объекта строительства.

В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты, напрямую связанные с производством конкретного вида продукции, работ, услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства относятся косвенные затраты. К косвенным затратам относятся те затраты, которые прямо не отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально накопленным прямым затратам за отчетный период.

Инвентаризация незавершенного производства производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2.11. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ, ЗАКАЗЧИКОВ, РАСЧЕТЫ С ДОЛЬЩИКАМИ

Задолженность дебиторов и кредиторов определяется исходя из цен, установленных договорами с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом созданного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается). Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

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

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Сомнительной дебиторской задолженностью признается задолженность, просроченная по условиям договора свыше 90 дней. Резервы по сомнительной задолженности относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

Дебиторскую, кредиторскую задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списывают по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, и приказа руководителя организации и относят в составе прочих доходов и расходов, либо за счет резерва по сомнительным долгам.

Учет средств дольщиков учитывается на счетах эскроу. Денежные средства, поступившие на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете 008.СЭ в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.

Раскрытие информации в бухгалтерском балансе факта заключения ДДУ не отражается, так как не формирует активов и обязательств. Поэтому, в бухгалтерском балансе счет 76.33 и счет 86.33 сворачивается. Таким образом, в бухгалтерском балансе отражаются только расчеты по договорам ДДУ, по которым выполнены условия раскрытия эскроу-счетов (получены разрешения на ввод), но объекты не переданы по актам приема передачи дольщикам.

Информация об обязательствах застройщика перед участниками долевого строительства раскрываются в п. 3.18. письменных Пояснений к годовой отчетности.

2.12. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости обыкновенных и привилегированных акций, приобретенных акционерами, и номинальной стоимости обыкновенных акций, выкупленных Обществом у акционеров. Уставный капитал по состоянию на 31.12.2023г. составляет 100 020,5 тыс. руб.

В соответствии с Уставом Общество формирует резервный фонд в размере 5 % от уставного капитала.

Резервный фонд сформирован- 5 001тыс.руб.

Резервный фонд, предназначен для покрытия убытков Общества, а так же для погашения облигаций Общества, для выкупа акций Общества, в случае отсутствия иных средств (п.8.3 Устава Общества). Использование резерва не производилось.

2.13. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Задолженность по полученным займам и кредитам, ведется по видам займов и кредитов.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дополнительные расходы по кредитам (комиссии за аккредитив, резервирование, за пользование лимитом, иные аналогичные платежи) включаются в состав прочих расходов единовременно.

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным на строительство объектов недвижимости, включаются в состав расходов, формирующих себестоимость строящихся объектов, по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Проценты по прочим (нецелевым) кредитам и займам, списываются на финансовый результат в том периоде, к которому они относятся.

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных или долгосрочных обязательств по строкам 1410 и 1510 «Заемные средства» в зависимости от срока погашения.

2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- резерв предстоящих расходов на перенесенные работы.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков образуется ежемесячно по предельному проценту, который определяется как отношение годовой плановой суммы на оплату отпусков и отчислений в фонды от этой суммы к плановому годовому фонду оплаты труда и сумме отчислений от него в указанные фонды согласно штатному расписанию на предстоящий год.

Оценочные обязательства по оплате отпусков относятся на расходы по обычным видам деятельности.

При расчете резерва предстоящих расходов на перенесенные работы в него включается:

- сумма не принятых у подрядчиков работ в соответствии с заключенными договорами;
- сметная стоимость работ, на которые еще не заключены договоры с подрядчиками;
- непредвиденные расходы в размере 2% от суммы резерва.

Резерв предстоящих расходов на перенесенные работы формируется по объектам строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и включается в первоначальную стоимость объекта строительства.

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса в зависимости от срока их погашения.

2.15. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Общество применяет общую систему налогообложения. Выручка в налоговом учете определяется по отгрузке, то есть вне зависимости от фактического поступления денежных средств в оплату.

Общество самостоятельно формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницеях формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

2.16. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ и РАСХОДОВ

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99:

- на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг),
- на дату подписания передаточного акта сторонами при реализации недвижимости,

- на дату подписания акта приема-передачи готового объекта долевого строительства каждому дольщику в виде экономии (убытка) от строительства.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей. Выручка от выполнения работ с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ в целом, если не предусмотрено поэтапное выполнение.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- экономия по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от реализации недвижимости (готовых квартир);
- доходы от сдачи имущества (включая земельные участки) в аренду;
- выручка от реализации иных работ и услуг.

Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с:

- реализацией недвижимости (готовых квартир);
- убыток по договорам участия в долевом строительстве
- передачей имущества (включая земельные участки) в аренду (субаренду);
- реализацией иных работ и услуг.

Остальные расходы, считаются прочими расходами.

Общество учет расходов по обычным видам деятельности ведется на следующих счетах бухгалтерского учета:

- счет 20 «Основное производство»
- счет 26 «Общехозяйственные расходы»
- счет 44 «Расходы на продажу».

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Общехозяйственные и коммерческие расходы списывается в полной сумме на финансовые результаты текущего периода.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

2.17. ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты, аккредитивы.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам;
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг.

Дополнительные расходы по кредитам (комиссии за аккредитив, резервирование, за пользование лимитом, иные аналогичные платежи) в отчете о движении денежных средств отражаются в составе прочих платежей по финансовым операциям.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

2.18. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Изменения в учетную политику Общества на 2023 год не вносились.

С 1 января 2024 года Общество начинает применять федеральный стандарт бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы».

Общество ожидает, что изменения в учетной политике в связи с изменением данного стандарта не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению валюты бухгалтерского баланса, строки 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчета о финансовых результатах на 10% и более.

Выявленные существенные ошибки прошлых лет в отчетном году отсутствуют.

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И РАЗРАБОТОК

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования у Общества отсутствуют.

Способ определения амортизации и сроки полезного использования нематериальных активов по состоянию на отчетную дату не пересматривались.

Информация о составе и движении нематериальных активов отражена в таблицах раздела 1 Пояснений.

Общество не применяло досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о составе и движении основные средства отражена в таблицах раздела 2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Движение и остатки по объектам, сдаваемым в аренду, приведены по строке 5220 «Доходные вложения в материальные ценности» Таблицы 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Изменение элементов амортизации в течении 2023 года не производилось в связи с отсутствием новой информации, срок полезного использования объектов основных средств по состоянию на 31.12.2023 года не изменялся по причине отсутствия необходимости пересмотра. Ликвидационная стоимость по состоянию на 31.12.2023 определена по объектам основных средств, входящих в амортизационную группу «Здания», по остальным группам основных средств ликвидационная стоимость определена равной нулю на основании п. 37 ФСБУ 6/2020.

На балансе общества отсутствуют пригодные для использования, но не используемые объекты основных средств.

У Общества имеются полученные в аренду объекты основных средств, которые не отражены в учете как объекты учета аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 в связи с несущественностью данных операций, не отражение которых не влияют на достоверность бухгалтерской финансовой отчетности.

По результатам расчета возмещаемой стоимости внеоборотных активов на 31.12.2023 года обесценение не выявлено.

Основных средств с ограничением права собственности и переданных в залог у Общества по состоянию на 31.12.2023; 31.12.2022 нет.

Изменения стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации нет.

Долгосрочные активов к продаже:

В 2023 году выбыло основных средств в связи с продажей на общую балансовую стоимость 3 448 тыс. руб., из которых:

- первоначальная стоимость составила 7 737 тыс. руб.,
- накопленная амортизация 4 289 тыс. руб.

Авансовые платежи на приобретение объектов ОС на 31.12.2023 год отсутствуют.

Информация о наличии и движении незавершенных капитальных вложений, представлена в таблице 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства, переданные и полученные в аренду, а также не амортизируемые основные средства, отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2023 года у Общества в бухгалтерской отчетности отражены долгосрочные финансовые вложения на сумму 158 253 тыс. руб., из которых:

- 2 380 тыс. руб. – вклады в уставные капиталы,
- 155 873 тыс. руб. – займы выданные.

В 2023 году произошло выбытие финансового вложения в виде вклада в уставный капитал ООО «Медиа5старс» в связи с его ликвидацией. Сумма убытка от выбытия финансового вложения составила 105 000 тыс. руб., существенное влияние на масштаб хозяйственной деятельности Общества не имеет.

В составе краткосрочных вложений отражены выданные займы на сумму 13 329 тыс. руб.

При оценке финансовых вложений на предмет их обесценения по состоянию на 31.12.2023г. признаков обесценения не наблюдается. Факторов существенной неопределенности не имеется.

Информация о составе и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложениях с сопоставимостью данных за отчетный период и предшествующие ему годы отражена в таблице 3.1. Пояснений.

3.4. ЗАПАСЫ

Общество провело оценку запасов и, учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под обесценение запасов не создавался.

Информация о запасах в залоге, представлена в дополнение к таблице 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Завершенные строительством инвестиционные объекты, не переданные по передаточным актам участникам долевого строительства, составляют:

- на 31.12.2022г. - 102 957 тыс. руб.,
- на 31.12.2023г. – 506 669 тыс. руб.

Авансовые платежи на приобретение запасов, связанных с жилищным строительством на 31.12.2023год составляют 18 296 тыс. руб., учтены в составе оборотных активов.

Данные о наличии и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», представлены в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов отражен в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

тыс. руб.

Вид денежных эквивалентов	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Средства на расчетных счетах	1 342	41 677
Итого денежные средства и эквиваленты (стр. 1250)	1 342	41 677

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют движение денежных средств Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Данные о потоках денежных средств представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Операции с цифровым рублем не производились.

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств и о возможностях привлечь дополнительные денежные средства

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Величина денежных средств, временно недоступных для использования	-	-
Денежные средства, которые могут быть дополнительно получены Обществом*	893 415	7 800

*В составе показателя отражается общая сумма открытых, но не использованных Обществом кредитных линий, заемных средств.

3.6. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Информация о составе и движении долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений отражена в таблице 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023 заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют.

Кредиты и займы долгосрочные:

тыс. руб.

Кредиторы, договор	Валюта кредита	Период погашения	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
СБЕРБАНК ПАО			597 067	-
НКЛ №230 от 29.11.2021	рубль	28.03.2024	597 067	-
ИФК Партнер ООО			142 200	-
Займ № 9 от 27.08.2019г.	рубль	20.11.2023	137 000	-
Займ б/н от 19.01.2022г.	рубль	30.09.2024	5 200	-
Итого			739 267	-

Долгосрочные займы и кредиты на 31.12.2023 года отсутствуют.

Кредиты и займы краткосрочные:

тыс. руб.

Кредиторы, договор	Валюта кредита	Период погашения	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
СБЕРБАНК ПАО			214 918 454	-
НКЛ №197 от 23.12.2020г.	рубль	28.12.2022		-
НКЛ №137 от 15.07.2021г.	рубль	28.06.2023	450 312	-
НКЛ №160B005ZS от 27.06.2022г.	рубль	28.06.2023	77 150 000	-
НКЛ №160B008LV от 26.08.2022г.	рубль	28.12.2023	60 215 154	-
НКЛ №219 от 15.11.2021г.	рубль	28.09.2023	58 389 441	-
НКЛ №251 от 24.12.2021г.	рубль	28.06.2023	18 713 547	-
ИФК Партнер ООО			-	52 200
Займ № 9 от 27.08.2019г.	рубль	30.09.2024	-	47 000
Займ б/н от 19.01.2022г.	рубль	30.09.2024	-	5 200
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА СЗ ООО			-	478
Займ № 10 от 10.07.2023	рубль	28.12.2024	-	478
Итого			214 918 454	52 678

Начисленные проценты по займам и кредитам, полученным на строительство (создание) объектов, предназначенных для продажи (передаче инвесторам), отражены Обществом в составе стоимости строящегося объекта и составили:

За 2022 год – 74 979 тыс. руб.

За 2023 год – 42 606 тыс. руб.

3.7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Общество в 2022-2023 годах не получало государственной помощи, объект учета отсутствует.

3.8. ТОВАРООБМЕННЫЕ (БАРТЕРНЫЕ) ОПЕРАЦИИ

Общество в 2022-2023 годах не отражало в учете товарообменные операции, объект учета отсутствует.

3.9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль. Ставка налога на прибыль составляет 20%.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

тыс. руб.

Виды активов и обязательств	сальдо на 31.12.2022		обороты за 2023год		сальдо на 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09 Отложенные налоговые активы	17 798	-	7 068	15 220	9 646	-
<i>Внеоборотные активы</i>	7	-	416	7	416	-
<i>Оценочные обязательства и резервы</i>	9 509	-	2 248	7 548	4 209	-
<i>Расходы будущих периодов</i>	348	-	-	32	316	-
<i>Резервы сомнительных долгов</i>	2 760	-	517	2 460	818	-
<i>Прочие расходы</i>	5 174	-	-	5 174	0	-
<i>Арендные обязательства</i>	-	-	3 886	-	3 886	-
77 Отложенные налоговые обязательства	-	15 645	12 695	11 306	-	14 256
<i>Внеоборотные активы</i>	-	12 273	11 562	5 797	-	6 509
<i>Готовая продукция</i>	-	3 108	1 004	1 150	-	3 254
<i>Доходные вложения в материальные ценности</i>	-	28	-	48	-	75
<i>Основные средства</i>	-	236	129	4 310	-	4 417

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2023 год составила 308 138 тыс. руб.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2023 год	За 2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего облагаемая по ставке 20%	303 409	62 297

2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль рассчитанный по ставке 20%	60 682	12 459
3	Постоянный налоговый доход (расход)	7 709	8 105
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.	-68 391	-20 564
4.1.	Текущий налог на прибыль	-61 628	-19 086
4.2.	Отложенный налог на прибыль	-6 763	-1 478
	В том числе обусловленный:		
4.2.1.	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-6 763	-1 478
4.2.2.	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
4.2.3.	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
4.3.	Налог на прибыль прошлых лет	-	-

3.10. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений, просроченной дебиторской задолженности – в Таблице 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений, просроченной кредиторской задолженности – в Таблице 5.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

Гарантийные удержания подрядчиков на 31.12.2023г. составляют 11 056 тыс. руб., отнесены в краткосрочную и долгосрочную кредиторскую задолженность соответственно по сроку погашения:

- в 2024 году – 4 219 тыс. руб.,

- в 2025 году – 6 837 тыс. руб.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены арендные обязательства (права пользования активами) в размере 19 836 тыс. руб.

В 2023 году созданы резервы по сомнительным долгам в сумме 2 587 тыс. руб., восстановлено резерва на сумму 12 726 тыс. руб. Сумма резерва по сомнительным долгам на 31.12.2023 год составила 4 115 тыс. руб., на 31.12.2022 год- 14 254 тыс. руб.

3.11. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Доходы и расходы от обычных видов деятельности:

тыс. руб.

Виды доходов/расходов от обычных видов деятельности	2022 г.		2023 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Аренда имущества	5 281	5 969	5 493	5 621
Реализация жилых помещений	263 865	235 447	426 196	350 961
Реализация земельного участка	11 375	11 031	11 312	4 492
Реализация нежилых помещений	2 703	643	183	200
Реализация сетей	0	0	0	0
Услуги техзаказчика	114 598	957	91 836	149

Выполнение проектных работ	25 628	48 838	19 787	17 569
Экономия/убыток от строительства	261 768	44 231	439 306	10 559
Прочие услуги	15 808	6 252	10 140	5 442
Итого	701 024	353 368	1 004 254	394 992

Прочие доходы и расходы:

тыс. руб.

Виды доходов/расходов	2022 г.		2023 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	74 055	73 264	2 587	1 833
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств и НМА	-	-	4 604	4 468
Проценты к получению (уплате)	6 779	32 586	9 861	31 598
Расходы(доходы) по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	-	33 031	-	20 136
Расходы на услуги банков	-	13 466	-	6 031
Расходы после окончания строительства	-	13 935	-	20 224
Расходы от выбытия финансовых вложений	-	-	-	105 000
Резервы по сомнительным долгам	-	14 254	12 726	2 587
Восстановление резервов	8 592	0	14 383	-
Прочие доходы (расходы)	515	9 946	2 098	28 759
Штрафы, пени и неустойки, госпошлины по суду к получению (уплате)	306	5 430	1 059	8 362
ИТОГО	90 247	195 913	47 318	228 999

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности, отражаемым по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» бухгалтерской отчетности в динамике за два года представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.12. АКЦИИ ОБЩЕСТВА, ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

тыс. руб.

Акционеры	Количество, штук	Номинальная стоимость	Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности Общества
Обыкновенные акции АО Партнер	998 955	0,1	99 895, 5
Обыкновенные акции ООО ТЦ «Южный»	1 250	0,1	125, 0

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров - владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года (строка 2400 отчета о прибылях и убытках).

тыс. руб.

	2022 г.	2023 г.
Базовая прибыль за отчетный год	41 709	234 789
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, (акций) шт.	1 000 205	1 000 205
Базовая прибыль на акцию	0,04	0,23

3.13. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами:

СПИСОК взаимозависимых лиц АО СЗ «Партнер-Строй» по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Причина взаимозависимости				
Общество и его ЕИО - Генеральный директор	Общество и его участник, владеющий более 25% в УК этого Общества	Общества, у которых есть один и тот же участник, владеющий в каждом из них более 25% в уставном капитале	Общества, у которых один и тот же директор	Организация и физлицо, которое владеет 25% и более % в УК Общества-участника этой организации
1	2	3	4	5
Никифоров Андрей Вениаминович	АО «Партнер» (99,8750%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина» (100%)	ООО «СЗ «Квадро»	ООО «УК «Партнер»
		ООО «Бином» (100%)	ООО «СЗ «ЭКО-Строй»	ООО «Бином»
		ООО «Теплый дом» (100%)	ООО «СЗ «ЭКО-город»	ООО «Теплый дом»
		ООО «СЗ «Квадро» (100%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»	ООО «СЗ «Квадро»
		ООО ИФК «Партнер» (91,213%)	ООО «Поревит-Девелопмент»	ООО ИФК «Партнер»
		ООО «Биография» (100%)	ООО «Партнер. Девелопмент»	ООО «ТД «Поревит»
		ООО «СЗ «ЭКО-город» (100%)		ООО «Биография»
		АО КСМ (100%)		ООО «ТЦ «Южный»
		ООО «СЗ «ЭКО-Строй» (100%)		ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»
		ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург» (98%)		АО «КСМ»
		ООО «ЗТП «Поревит. Тюмень» (56%)		ООО «СЗ «ЭКО-Строй»
		ООО «ЗТП «Поревит. Уфа» (100%)		ООО «СЗ «ЭКО-город»
		ООО «Эко-Сети» (100%)		ООО «Зеленый город»
		ООО «Строй – актив» (51%)		ООО «Экосервис Екатеринбург»
		ООО ТД «Поревит» (51%)		ООО «ЗТП «Поревит. Тюмень»
				ООО ТД «Поревит»

				ООО «Чистая вода»
				ООО «Поревит-Девелопмент»
				ООО «ЗТП «Поревит. Уфа»
				ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург»
				ООО «Партнер. Проект»
				ООО «Партнер. Недвижимость»
				ООО «Партнер. Девелопмент»

Примечание:

Общество = АО «СЗ «Партнер-Строй»

* Никифоров Андрей Вениаминович – генеральный директор Общества (выполняет функции единоличного исполнительного органа АО «СЗ «Партнер-Строй» с 16.12.2023г.)

** АО «Партнер» (акционер) владеет долей более 25% в их уставном капитале АО «СЗ «Партнер-Строй»;

*** В данных Обществах один и тот же единоличный исполнительный орган;

**** В данных Обществах участник (АО «Партнер») с долей 25% и более %, в котором Разницыну Г.Ю. принадлежит более 25%.

ПОЯСНЕНИЯ по изменениям в 2022г.:

- 1) Изменения внесены в столбик 1: Решением акционеров (Протокол внеочередного собрания акционеров №13/2023 от 15.12.2023г.) принято решение: « Досрочно расторгнуть с 15 декабря 2023г. (последний день полномочий) по соглашению сторон срочный трудовой договор с Суюшовой Ю.Ю. «Избрать на должность Генерального директора АО «СЗ «Партнер - Строй» Никифорова Андрея Вениаминовича сроком на три года с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2026г. включительно».
- 2) Изменения в столбик 3:
 - 2.1. Включены компании: ООО «ЗТП «Поревит. Уфа», ООО «Эко-Сети», ООО «Строй- актив», ООО ТД «Поревит»;
 - 2.2. Произошла смена наименования в компании: ООО «Выбор-КСМ Екатеринбург» на ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург».
- 3) Изменения в столбик 4:

Дополнены компании: ООО «Поревит-Девелопмент», ООО «Партнер. Девелопмент».
- 4) Изменения в столбик 5:
 - Включены компании : ООО «Строй-актив», ООО «ЗТП «Поревит Тюмень», ООО ТД «Поревит», ООО ЗТП «Поревит. Уфа», ООО «Партнер-Проект», ООО «Партнер- Недвижимость», ООО «Партнер-Девелопмент».
 - исключена компания: ООО «МЕДИА5СТРАРС» в связи с ликвидацией.

Сведения о бенефициарных владельцах АО СЗ «Партнер-Строй по состоянию на 31.12.2023 года

Конечным бенефициарным владельцем Акционерного общества СЗ «Партнер-Строй» является Разницын Геннадий Юрьевич (ИНН 720202172967) по причине того, что косвенно (через третьих лиц) имеет (владеет) преобладающее участие (более 25%) в уставном капитале юридического лица и имеет возможность контролировать действия юридического лица.

Разницын Г.Ю. владеет 75% уставного капитала АО «Партнер», который соответственно, владеет 99,88% уставного капитала АО СЗ «Партнер-Строй».

Генеральным подрядчиком Акционерного общества СЗ «Партнер-Строй» в рамках строительства проекта жилых комплексов является ООО «Поревит-Девелопмент», с которым ведутся расчеты в разрезе заключенных договоров генподряда.

Перечень отношений с взаимозависимыми обществами за 2023 год

тыс. руб.

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
БИНОМ ООО	-	164	5 146	5 145	-	162
<i>Поставщики</i>	-	164	5 146	5 145	-	162
БИОГРАФИЯ ООО	32	20	982	1 061	4	71
<i>Поставщики</i>	-	20	627	678	-	71
<i>Авансы выданные</i>	4	-	355	355	4	-
<i>Покупатели</i>	28	-	-	28	-	-
ЗЕЛЕНЬ ГОРОД ООО	32	338	3 427	4 051	-	931
<i>Поставщики</i>	-	338	2 057	2 649	-	931
<i>Авансы выданные</i>	-	-	251	251	-	-
<i>Покупатели</i>	32	-	433	465	-	-
<i>Прочие расчеты</i>	-	-	686	686	-	-
ИФК Партнер ООО	-	167 632	275 713	204 246	-	96 165
<i>Займы полученные</i>	-	-	90 000	142 200	-	52 200
<i>Проценты по займам полученным</i>	-	-	-	43 965	-	43 965
<i>Займы полученные</i>	-	142 200	142 200	-	-	-
<i>Проценты по займам полученным</i>	-	25 432	43 513	18 081	-	-
МЕДИА5СТАРС ООО	1	-	1	2	-	-
<i>Приобретенные права</i>	1	-	1	2	-	-
Партнер АО	-	-	2 161	2 161	-	-
<i>Поставщики</i>	-	-	1 227	1 227	-	-
<i>Авансы выданные</i>	-	-	934	934	-	-
Партнер УК ООО	-	6 756	23 856	18 278	-	1 178
<i>Поставщики</i>	-	6 756	17 206	11 628	-	1 178
<i>Авансы выданные</i>	-	-	6 650	6 650	-	-
ПАРТНЕР. ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	-	47 738	36 923	10 905	90
<i>Поставщики</i>	-	-	19 429	19 519	-	90
<i>Авансы выданные</i>	-	-	26 534	15 686	10 848	-
<i>Покупатели</i>	-	-	1 243	1 243	-	-
<i>Прочие расчеты</i>	-	-	532	475	57	-
ПАРТНЕР. НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	-	-	18 839	17 161	1 678	-
<i>Поставщики</i>	-	-	8 542	8 542	-	-
<i>Авансы выданные</i>	-	-	4 747	3 918	829	-
<i>Покупатели</i>	-	-	5 256	4 431	824	-
<i>Прочие расчеты</i>	-	-	294	270	24	-
ПАРТНЕР. ПРОЕКТ ООО	-	-	18 405	23 498	-	5 093
<i>Поставщики</i>	-	-	10 959	16 051	-	5 093
<i>Авансы выданные</i>	-	-	6 611	6 611	-	-
<i>Покупатели</i>	-	-	770	770	-	-
<i>Прочие расчеты</i>	-	-	65	65	-	-
ПОРЕВИТ ТД ООО	-	-	189	189	-	-
<i>Поставщики</i>	-	-	122	122	-	-
<i>Авансы выданные</i>	-	-	68	68	-	-

ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	96 051	-	1 591 034	1 634 795	60 612	8 321
<i>Выданные давальческие материалы</i>	728	-	79	678	129	-
<i>Займы выданные краткосрочные</i>	46 341	-	128 000	174 341	-	-
<i>Займы выданные долгосрочные</i>	-	-	-	-	57 026	-
<i>Поставщики</i>	-	-	800 504	808 510	-	8 005
<i>Авансы выданные</i>	14 486	-	427 442	441 928	-	-
<i>Покупатели</i>	17 641	-	4 875	21 945	571	-
<i>Авансы полученные</i>	-	-	583	583	-	-
<i>Претензии предъявленные</i>	-	-	492	492	-	-
<i>Проценты по займам выданным</i>	4 141	-	6 599	7 855	2 885	-
<i>Прочие расчеты</i>	12 713	-	165 434	178 148	-	-
<i>Гарантийное удержание</i>	-	-	-	316	-	316
СЗ КВАДРО ООО	4 174	-	379	3 921	632	-
<i>Займы выданные краткосрочные</i>	2 793	-	-	2 793	-	-
<i>Займы выданные долгосрочные</i>	-	-	270	-	270	-
<i>Покупатели</i>	635	-	-	635	-	-
<i>Проценты по займам выданным</i>	253	-	108	-	361	-
<i>Прочие расчеты</i>	493	-	-	493	-	-
СТРОЙ-АКТИВ ООО	-	-	22 000	-	22 000	-
<i>Прочие расчеты</i>	-	-	22 000	-	22 000	-
ТЕПЛЫЙ ДОМ ООО	28 128	-	11 415	36 796	3 605	858
<i>Поставщики</i>	-	-	5 267	6 125	-	858
<i>Авансы выданные</i>	4 349	-	-	4 349	-	-
<i>Покупатели</i>	23 779	-	6 148	26 322	3 605	-
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА СЗ ООО	92 645	-	57 882	92 211	58 811	495
<i>Займы выданные краткосрочные</i>	-	-	-	-	13 329	-
<i>Займы выданные долгосрочные</i>	39 519	-	13 329	13 329	39 519	-
<i>Поставщики</i>	-	-	248	248	-	-
<i>Покупатели</i>	5 781	-	27 167	32 948	-	-
<i>Займы полученные</i>	-	-	-	478	-	478
<i>Проценты по займам полученным</i>	-	-	-	17	-	17
<i>Займы полученные</i>	-	-	478	478	-	-
<i>Проценты по займам полученным</i>	-	-	17	17	-	-
<i>Проценты по займам выданным</i>	3 120	-	2 844	-	5 964	-
<i>Прочие расчеты</i>	44 226	-	471	44 697	-	-
ЧИСТАЯ ВОДА ООО	395	-	40	435	-	-
<i>Покупатели</i>	395	-	40	435	-	-
ЭКО-ГОРОД СЗ ООО	308 693	2	172 647	225 128	256 210	-
<i>Поставщики</i>	-	2	5	3	-	-
<i>Авансы выданные</i>	-	-	20	-	20	-
<i>Покупатели</i>	278 791	-	165 396	200 034	244 152	-
<i>Авансы полученные</i>	-	-	5 831	5 831	-	-
<i>Прочие расчеты</i>	29 903	-	1 395	19 260	12 037	-
ЭКО-СЕТИ ООО	-	-	1 336	1 336	-	-
<i>Поставщики</i>	-	-	479	479	-	-
<i>Покупатели</i>	-	-	106	106	-	-

<i>Авансы полученные</i>	-	-	751	751	-	-
ЭКО-СТРОЙ СЗ ООО	8 240	33 862	45 271	17 217	2 432	-
<i>Займы выданные краткосрочные</i>	-	-	2 300	2 300	-	-
<i>Займы выданные долгосрочные</i>	-	-	2 300	-	2 300	-
<i>Поставщики</i>	-	33 862	34 779	917	-	-
<i>Покупатели</i>	2 413	-	802	3 215	-	-
<i>Авансы полученные</i>	-	-	1 359	1 359	-	-
<i>Проценты по займам выданным</i>	-	-	132	-	132	-
<i>Прочие расчеты</i>	5 827	-	3 600	9 427	-	-
ЮЖНЫЙ ООО ТЦ	65	3	5 644	5 706	-	-
<i>Поставщики</i>	-	3	860	858	-	-
<i>Авансы выданные</i>	24	-	580	604	-	-
<i>Покупатели</i>	41	-	4 203	4 245	-	-
Итого	538 456	208 776	2 175 639	2 330 260	416 888	113 364

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами в 2022-2023 годах не формировались. Дебиторская задолженность связанных сторон в 2022-2023 годах не списывалась.

Информация о денежных потоках организации с основными, дочерними и зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 23/2011:

тыс. руб.

№ строки	Название строки	2023 год	2022 год
Движение денежных средств по текущей деятельности			
4110	Поступило денежных средств, в том числе:	302 172	294 792
4111	От продажи продукции (работ, услуг)	302 172	294 792
	<i>Основное общество</i>	4 245	2 032
	<i>Дочерние общества</i>	223	362
	<i>Зависимые общества</i>	297 704	292 398
4119	Прочие поступления	76 143	119 559
	<i>Основное общество</i>	238	2 702
	<i>Зависимые общества</i>	75 906	116 857
4120	Направлено денежных средств, в том числе:	719 841	1 222 600
4121	На оплату товаров, работ, услуг	719 841	1 222 600
	<i>Основное общество</i>	2 301	6 926
	<i>Дочерние общества</i>	1 814	235
	<i>Зависимые общества</i>	715 726	1 215 439
4123	Проценты по долговым обязательствам	6 500	-
	<i>Зависимые общества</i>	6 500	-
4129	Прочие платежи	194 361	90 043
	<i>Основное общество</i>	-	2 702
	<i>Дочерние общества</i>	686	91
	<i>Зависимые общества</i>	193 675	87 250
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
4213	Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи прав требования денежных средств к другим лицам	119 837	7 865
	<i>Основное общество</i>	-	997
	<i>Зависимые общества</i>	119 837	6 868

4214	Поступления процентов по долговым обязательствам	2 585	58
	<i>Основное общество</i>	-	38
	<i>Зависимые общества</i>	2 585	20
4223	Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	143 629	9 372
	<i>Зависимые общества</i>	143 629	9 372
Денежные потоки от финансовых операций			
4311	Поступление - получение кредитов и займов	478	13 000
	<i>Зависимые общества</i>	478	13 000
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	32 677	20 000
	<i>Основное общество</i>	32 677	20 000
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	90 000	32 800
	<i>Зависимые общества</i>	90 000	32 800

В состав Совета директоров Общества входят пять человек.

Общество выплатило членам Совета директоров и Правления Общества вознаграждения (заработная плата, премии, льготы и привилегии):

тыс. руб.

Виды выплат	2022 г.	2023г.
Выплаты в течение отчетного периода, в том числе:	3919	9 283
Вознаграждение	3 382	8 028
Страховые взносы	537	1 255

Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц.

В состав основного управленческого персонала входят следующие должности:

Должность
Генеральный директор
Директор по персоналу
Главный бухгалтер
Финансовый директор
Директор по продажам
Директор по управлению развитием
Директор по правовым вопросам
Директор по бизнес-процессам
Технический директор

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

тыс. руб.

Наименование связанных сторон	Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты		Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	
	Основной управленческий персонал	оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и	ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	вознаграждения по окончании трудовой деятельности, по договорам добровольного страхования, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями

	внебюджетные фонды, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала		(негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вложения
2022г.	28 811	1 260	-	-
2023г.	16 595	374	-	-

3.14. УЧАСТИЕ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022-2023 годах Общество не участвовало в совместной деятельности.

3.15. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

3.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют существенные события после отчетной даты, требующие раскрытия.

Величина годового дивиденда, приходящегося на одну акцию, будет утверждена Общим собранием акционеров. После утверждения годовые дивиденды, подлежащие выплате акционерам, будут отражены в отчетности за 2024 г.

В связи с расширением деятельности в январе 2024 года создано обособленное подразделение в г. Омске.

3.17. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности.

3.18. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИННОВАЦИЯХ И МОДЕРНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА

Расходы в рамках инновации и модернизации производства Обществом в 2022-2023 годах не осуществлялись.

3.19. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные обязательства по выданным обеспечениям:

тыс. руб.				
Залогодержатель	Характер обязательств	Срок действия	Сумма залога на 31.12.2022г.	Сумма залога на 31.12.2023г.
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.06.2023	786 273	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.09.2023	259 790	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.03.2024	919 594	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.03.2024	140 077	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.06.2023	101 864	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.09.2023	21 233	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.12.2023	312 864	-
ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.06.2023	786 273	-

ПАО "Сбербанк"	Залог имущественных прав	28.12.2023	21 233	-
Исаков Р.Г.	Залог доли в уставном капитале	30.03.2022	7 561	-
Халатян Л.Л.	Залог доли в уставном капитале	30.03.2022	28 671	-
ООО «Теплосеть»	Поручительство	до окончания срока договора поставки	-	10 000
ООО «Строительный двор. Комплектация»	Поручительство		-	40 000
ООО "Первый Стройцентр Сатурн-Р"	Поручительство		-	5 000
АО "Сталепромышленная компания"	Поручительство		-	5 000
ООО "Тримет"	Поручительство		-	5 000
ООО "Пол-Холл"	Поручительство		-	4 000
АО "ТЦ Пиастрелла"	Поручительство	31.12.2027	-	На 31.12.2023 у должника нет неисполненных обязательств перед поставщиком
ИТОГО			3 385 432	69 000

Общество не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими обязательствами выданными.

Обществом получена банковская гарантия ПАО АК БАРС БАНК на сумму 2 094 тыс. руб. под выполнение инженерно-геологических изысканий, инженерно-геодезических и разработку проектной (рабочей) документации для МАОУСО школа № 63 города Тюмени.

Условное обязательство, связанное с судебными разбирательствами

У Общества отсутствуют судебные разбирательства в качестве ответчика, требующие признания в бухгалтерском учете оценочного обязательства в соответствии с п. 5 ПБУ 8/2010, а также отсутствуют оценочные обязательства, не признанные в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условия о возможности обоснованной оценки его величины, и относимые к условным обязательствам.

Условные активы

У Общества имеется арбитражное дело, по которому Общество выступает в качестве истца в отношении ООО «Антиго» на сумму неотработанного аванса в размере 539 тыс. руб. На данную дебиторскую задолженность создан резерв сомнительной задолженности.

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 в таблице «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражено обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска. Оно состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование.

Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражен, в том числе резерв предстоящих расходов на перенесенные работы, созданного с целью формирования полной инвентарной стоимости объекта строительства и достоверного финансового результата от продажи объектов строительства.

3.20. УЧЕТ ДОГОВОРОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Выручка по мере готовности не признается, так как отсутствуют договоры строительного подряда, в отношении которых применяется ПБУ 2/2008.

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Общество соблюдает все обязательные условия вышеуказанного Закона.

Общая сумма заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве составляет:

тыс. руб.

Заключенные договоры долевого участия	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
	674 788	1 702 815

В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия не отражаются на балансе Общества и подлежат учету на забалансовых счетах до наступления факта ввода объекта в эксплуатацию.

Общество размещает денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу.

Поскольку на расчетный счет Общества не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997). Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 008 в разрезе объектов строительства и договоров.

Средства дольщиков размещены на счетах эскроу и составляют:

тыс. руб.

Средства на счетах эскроу	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
	825	1 322 123

Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства отсутствует.

В бухгалтерском балансе по строке 1550 «Прочие обязательства» отражена сумма обязательств перед участниками долевого строительства по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию:

тыс. руб.

Прочие обязательства	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
	666 970	305 664

Данные обязательства являются краткосрочными.

3.21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Факторов существенной неопределенности не имеется.

Намерение организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение следующих 12 месяцев после 31.12.2023 года остается и подтверждается регулярным утверждением и обсуждением планов работы АО СЗ «Партнер-Строй» на 2024 и последующие годы. Ежегодно на заседаниях Совета директоров принимаются стратегии развития Общества, в которых в том числе предусматривается увеличение прибыли.

Условных фактов хозяйственной деятельности, событий после отчетной даты, оказывающих воздействие на способность Общества продолжать свою непрерывную деятельность, нет.

В следствие санкционной политики в отношении России на фоне дестабилизации ситуации в Украине на дату подготовки бухгалтерской отчетности достоверно оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. На сегодняшний момент отсутствуют критически негативные влияния вышеуказанных событий на финансовую деятельность Общества. Общество продолжает следить за развитием ситуации и принимает все необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. обстоятельства не свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Риски хозяйственной деятельности

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

Виды рисков	Обработка	Действия
Снижение конкурентного статуса	Смягчение	Дополнительный анализ снижающихся показателей и детальная проработка их усиления
Изменение ФЗ-214	Принятие	Участие в конференциях, совещаниях, союзах с целью получения актуальной информации
Сверхбюджетный рост цен на материалы, услуги подрядчиков	Смягчение	Совершенствование системы закупок (тендерные закупки), контроль себестоимости
Ошибки в концепции	Смягчение	Дополнительный анализ концепции
Не выполнение плана продаж (более 10%)	Смягчение	Гибкая ценовая политика, повышение конкурентных преимуществ
Отсутствие перспективных земельных участков	Принятие	Систематический поиск новых земельных участков
Административные барьеры	Принятие	Формирование социально значимых проектов, выстраивание коммуникаций
Ошибки в проектной документации	Уклонение	Формирование системы дополнительного контроля проектной документации (повышение уровня компетенций)
Недобросовестные подрядчики, поставщики	Уклонение	Формирование пула подрядчиков, их ранжирование, работа над должной осмотрительностью при выборе подрядчиков, поставщиков
Высокая текучесть персонала	Смягчение	Формирование кадрового резерва, построение системы управления персоналом, обучение, мотивация
Налоговые проверки	Принятие	Ведение прозрачного учета, правовая чистота сделок, работа над должной осмотрительностью при выборе подрядчиков, поставщиков
Доначисление налогов (прибыль, НДС)	Смягчение	
Недостаток собственных средств на первоначальные вложения	Смягчение	Привлечение альтернативных источников (векселя, внутренние займы)

Несвоевременное получение кредита	Смягчение	
Уменьшение цены реализации (рынок)	Принятие	Проработка продукта, правильная маркетинговая поддержка проектов
Несвоевременное раскрытие счетов эскроу	Принятие	Привлечение альтернативных источников (векселя, внутренние займы)
Нарушение сроков строительства	Смягчение	Усовершенствование системы управления проектами
Ошибки в продвижении продукта	Смягчение	Анализ маркетинговой политики с точки зрения ее усовершенствования
Превышение ссудной зад-ти над суммой средств на счетах эскроу	Смягчение	Проработка продукта, правильная маркетинговая поддержка проектов
Несовершенство в системе управления проектами	Смягчение	Усовершенствование бизнес-процессов, проработка функциональной матрицы
Повышение ключевой ставки	Принятие	Поиск мероприятий по увеличению объемов продаж и снижению себестоимости

Репутационные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие отрицательного представления о качестве производимой обществом продукции (работ, услуг) соблюдением сроков выполнения работ (оказания услуг).

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2023 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Генеральный директор

А.В. Никифоров

22 марта 2024 года

Всего прошито, пронумеровано, скреплено
печатью и подписью

57 (Пятьдесят семь) лист 26
цифрами прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

Н.Б.Войтенко

