

Общество с ограниченной ответственностью

«Бизнес-Ресурс»

Юридический адрес: 680009 г. Хабаровск, ул. Куйбышева, д.17, оф.203
ОГРН 1232700007594, ИНН/ КПП 2700010801/270001001

Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью
«КубаньГрадИнвестСтрой» по результатам аудита.

Участникам ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КубаньГрадИнвестСтрой», ОГРН 1122311012361, 350012, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Заполярная, д.39, к.1, помещ.13, включая основные положения учетной политики, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснительной записки за 2023 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «КубаньГрадИнвестСтрой» по состоянию на 31.12.2023 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006108091

Егорова Е.Т.



Аудиторская организация:

ООО "Бизнес-Ресурс"

ОГРН 1232700007594

680009, г. Хабаровск, улица Куйбышева, дом 17, офис 203

член саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация "СОДРУЖЕСТВО"

ОРНЗ 12306134362

«19» марта 2024 года

Руководитель задания по аудиту, по

результатам которого составлено

аудиторское заключение

ОРНЗ 22006108091

Егорова Е.Т.

(подпись)

Аудиторская организация:

ООО "Бизнес-Ресурс"

ОГРН 1232700007594

680009, г. Хабаровск, улица Куйбышева, дом 17, офис 203

член саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация "СОДРУЖЕСТВО"

ОРНЗ 12306134362

20__ года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "КУБАНЬГРАДИНВЕСТСТРОЙ"	по ОКПО	10094060		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2311150637		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 350012, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Заполярная, дом 39, корпус 1, помещение 13				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "БИЗНЕС-РЕСУРС"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2700010801		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1232700007594		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3	Основные средства	1150	810	2 046	1 575
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.4.	Финансовые вложения	1170	652 362	195 000	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы (сч.58.03)	1171	652 362	195 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	181	316	793
	в том числе:				
	расходы будущих периодов (долгосрочные)	1195	181	316	793
	Итого по разделу I	1100	653 353	197 362	2 368
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	10 578 533	11 721 799	5 136 235
	в том числе:				
	жилые/нежилые помещения в собственности компании (сч.43)	1211	57 870	37 572	16 461
	товары для продажи (сч.41)	1212	-	2	339
	прочие материалы (10.04)	1213	2	2	2
	кад. 23:43:0126037:28 Земельный участок по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная, в р-не дома 35/Б	1214	42	42	42

	давальческие материалы для строительства (счет 10.07, 10.08)	1215	188 267	207 974	68 440
	1,8,9,10 литеры, ул.Заполярная, 39 (строительство инвестиционных объектов по Закону №214-ФЗ)	1216	10 318 589	11 439 834	5 028 766
	11,12,13,15,17 литеры, ул. Заполярная, 39 (незавершенное строительство нежилых зданий)	1217	13 749	36 373	22 186
	содержание застройщика (сч.20)	1218	14	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	121	121	121
4.2	Дебиторская задолженность	1230	940 350	1 186 011	1 476 419
	в том числе:				
	дебиторская задолженность поставщиков/подрядчиков (сч.60.02)	1231	560 515	503 115	255 639
	расчеты с покупателями/заказчиками (сч.62.01)	1232	17 621	13 778	4 472
	расчеты с бюджетом (сч.68,69)	1233	3 229	574	11 456
	расчеты по имущественному страхованию (в т.ч. компенсационный фонд) (сч.76.01)	1234	19 058	1 104	-
	расчеты с прочими дебиторами (сч.76)	1235	19 326	8 244	2 334
	дебиторская задолженность участников долевого строительства (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 литеры Заполярная)	1236	320 601	659 196	1 202 518
4.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	350	3 640	375
	в том числе:				
	Краткосрочные фин.вложения (сч.58.03)	1241	350	3 640	375
4.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	324 081	4 541	33 670
	в том числе:				
	денежные средства по целевому финансированию (ул.Заполярная, 39, ЖК "Славянка")	1251	201 376	2 600	23 254
	общехозяйственная деятельность по р/счету	1252	122 670	1 895	10 332
	касса предприятия	1253	35	46	84
	Прочие оборотные активы	1260	31	204	649
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		31	204	649
	Итого по разделу II	1200	11 843 466	12 916 316	6 647 469
	БАЛАНС	1600	12 496 819	13 113 678	6 649 837

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	206 427	197 104	148 119
	Итого по разделу III	1300	206 437	197 114	148 129
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6	Заемные средства	1410	-	-	88 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
6	Прочие обязательства	1450	747 977	4 914 768	2 704 078
	в том числе:				
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 1)	1451	-	2 268 206	1 212 678
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 8)	1452	-	914 070	375 448
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 9)	1453	-	1 251 091	634 946
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 10)	1454	747 977	481 006	481 006
	прочие обязательства (расчеты по аренде)	1455	-	395	-
	Итого по разделу IV	1400	747 977	4 914 768	2 792 078
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	4 663	9 578
4.2	Кредиторская задолженность	1520	6 898 405	7 997 133	2 606 329
	в том числе:				
	кредиторская задолженность поставщиков и подрядчиков (сч.60.01)	1521	5 164 840	6 939 441	1 960 305
	расчеты с бюджетом (сч.68,69)	1522	1 903	4 844	693
	расчеты по имущественному страхованию (в т.ч. компенсационный фонд) (сч.76.01)	1523	24 683	1 641	3 004
	расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (сч.76)	1524	53 635	3	-
	кредиторская задолженность участников долевого строительства (сч.76.09)	1525	4 471	101	-
	авансы, полученные от покупателей (вознаграждение застройщика)	1526	1 648 855	1 029 366	636 660
	расчеты с прочими кредиторами	1527	-	21 719	5 667
	расчеты по оплате труда (сч.70)	1528	18	18	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
6	Прочие обязательства	1550	4 644 000	-	1 093 723
	в том числе:				
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 2)	1551	-	-	1 093 723
	целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 8)	1552	2 320 327	-	-

целевое финансирование участников долевого строительства (ул. Заполярная, 39, литер 9)	1553	2 323 673	-	-
Итого по разделу V	1500	11 542 405	8 001 796	3 709 630
БАЛАНС	1700	12 496 819	13 113 678	6 649 837

Руководитель



(подпись)

**Зубреева Анастасия
Федоровна**

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КУБАНЬГРАДИНВЕСТСТРОЙ"	ИНН	10094060		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311150637		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.5	Выручка	2110	593 290	411 760
4.5	Себестоимость продаж	2120	(368 841)	(339 723)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	224 449	72 037
4.5	Коммерческие расходы	2210	(3 499)	(6 300)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	220 950	65 737
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	19 666	6 352
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.5	Прочие доходы	2340	1 956	1 910
4.5	Прочие расходы	2350	(230 921)	(14 728)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 651	59 271
	Налог на прибыль	2410	(2 324)	(10 286)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 324)	(10 286)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(4)	-
	в том числе:			
	пени, штрафы фискальные службы	2461	(4)	-
4.6	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 323	48 985

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	9 323	48 985
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Зубреева Анастасия
Федоровна

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
10094060	
2311150637	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "КУБАНЬГРАДИНВЕСТСТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10		-	-	148 119	148 129
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210					48 985	48 985
чистая прибыль	3211	X	X				
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	48 985	48 985
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				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X		X	X		
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	197 104	197 114
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	9 323	9 323
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 323	9 323
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	206 427	206 437

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	148 129	48 985	(10)	197 104
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	148 129	48 985	(10)	197 104
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	148 119	48 985	-	197 104
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	148 119	48 985	-	197 104
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	10	-	-	10
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	-	10

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	206 437	197 114	148 129



**Зубреева Анастасия
Федоровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация "КУБАНЬГРАДИНВЕСТСТРОЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	0710005		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	10094060		
ИНН	2311150637		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 328 252	3 674 470
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 210 153	811 653
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от дольщиков на строительство инвестиционных объектов (по Закону №214-ФЗ)	4114	3 097 864	2 845 449
прочие поступления	4119	20 235	17 368
Платежи - всего	4120	(3 397 436)	(3 399 315)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 299 085)	(3 249 099)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 993)	(32 139)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 808)	(4 544)
возврат денежных средств дольщикам при расторжении договора долевого участия в строительстве	4125	(2 032)	(39 085)
иные налоги и сборы	4126	(4 905)	(5 631)
прочие платежи	4129	(57 613)	(68 817)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	930 816	275 155
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(607 363)	(198 640)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(607 363)	(198 640)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(607 363)	(198 640)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(3 913)	(105 644)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 913)	(105 644)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 913)	(105 644)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	319 540	(29 129)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 541	33 670
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	324 081	4 541
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Зубреева Анастасия
Федоровна

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

1. Основные сведения об организации.

1.1. Название и реквизиты организации:

1. Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «КубаньГрадИнвестСтрой» (далее Общество)
2. Сокращенное название:	ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»
3. ИНН	2311150637
4. Дата регистрации:	31.10.2012 г.
5. Юридический адрес:	350012, Краснодарский край, Краснодар г, Заполярная ул, дом 39, корпус 1, помещение 13
6. Адрес местонахождения:	350004, Краснодарский край, Краснодар г, Северная ул, дом 191
7. Почтовый адрес:	

1.2. Численность персонала Общества:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. По состоянию на 31 декабря 2023г. | 16 человек |
| 2. По состоянию на 31 декабря 2022 г. | 32 человек |

1.3. Основной государственный регистрационный номер – 1122311012361.

1.4. Орган, осуществивший государственную регистрацию: ИФНС №4 по
г. Краснодару – 31.10.2012 г.

1.5. Свидетельство о постановке на учет: серия 23 №008496656 от 31.10.2012 г.

1.6. Основные виды деятельности Общества:

- Строительство зданий и сооружений.
- Реализация жилых и производственных помещений.

Денежные средства привлекаются по договорам долевого участия в строительстве. Общество в 2023 году осуществляло функции заказчика-застройщика при строительстве следующих объектов:

1.7. Основные объекты строительства в отчетном периоде:

ЖК «Славянка». Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Заполярной, 39 в городе Краснодаре». Строительный адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Заполярная, 39. Литеры 1,8,9,10. Нежилые объекты Литеры 11,12,13 земельный участок кад.№23:43:0126040:944, Разрешение на строительство RU 23306000-3814-р от 23.12.2014г.

1.8. ООО «КубаньГрадИнвестСтрой» является членом Союз «Черноморский
Строительный Союз»

Регистрационный номер:1040.

Дата регистрации: 10.09.2018 г.

Стоимость работ по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовке проектной документации, договору строительного подряда (уровень ответственности): не превышает пятьсот миллионов рублей.

Второй уровень ответственности.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

1.10. Сведения об аудиторе:

Общество подлежит обязательному аудиту. Аудитор общества – Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Ресурс» (член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12306134362, протокол внеочередного общего собрания участников ООО «КубаньГрадИнвестСтрой» от 02.10.2023 года).

1.11. Состав Учредителей Общества на 31.12.2023 г:

Ф.И.О.	Должность	Сумма Уставного капитала
1. Учредитель		
Овчинникова Елена Петровна (50% доли в уставном капитале)	-	5 000 руб. (оплачен)
2. Учредитель		
Зубреева Анастасия Федоровна (50% доли в уставном капитале)	Директор	5 000 руб. (оплачен)

1.12. В 2023 году введены в эксплуатацию следующие объекты:

Объект	№ разрешения на ввод в эксплуатацию	Дата ввода
ЖК «Славянка», ул. Заполярная, 39, литер 1, этап строительства 1, г. Краснодар. Объект жилищного комплекса.	23-43-140-2023	30.01.2023
ЖК «Славянка», ул. Заполярная, 39, литер 8, этап строительства 8, г. Краснодар. Объект жилищного комплекса.	23-43-440-2023	22.12.2023
ЖК «Славянка», ул. Заполярная, 39, литер 9, этап строительства 9, г. Краснодар. Объект жилищного комплекса.	23-43-439-2023	22.12.2023
ЖК «Славянка», ул. Заполярная, 39, литер 13, этап строительства 13, г. Краснодар. Нежилой объект.	23-43-221-2023	04.05.2023

2. Информация о фактах отступления от правил бухгалтерского учета.

2.1. Бухгалтерский баланс организации был сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

Отступлений от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации отсутствуют.

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998 г. №34н, приказа Минфина России от 02.07.2010 №66н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

2.2. Судебные дела:

Организация является ответчиком в 14 судебных делах, истцом в 1 судебном деле, третьим лицом в 2 судебных делах.

3. Информация об изменении учетной политики.

Учетная политика Общества утверждена приказом от 30.12.2021 г. № 30/12-УП. В учетной политике предусмотрены все изменения, которые отражаются с 2022 года в соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», также Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

3.1. Основные средства.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения. Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

С 01.01.2023 инвестиционная недвижимость, учитываемая по остаточной стоимости, амортизируется (кроме земельных участков) (п.27,28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ст.256 НК РФ). Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

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

Основные средства отражены в строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса по остаточной стоимости (за вычетом амортизации), т.е. по указанной строке отражается остаток по дебету счета 01 «Основные средства» за вычетом остатка по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств».

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Таблица 3.1.2.

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов	Начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Транспортные средства	1 220	(363)	1 220	2 440	(166)	0	0
Оборудование и др. виды ОС	1 737	(548)			(379)	1 737	(927)
ИТОГО:	2 957	(911)	1 220	1220	(1075)	1 737	(927)

В 2023 году Обществом применены утвержденные и вступившие в силу нормативно правовые акты по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Право пользования активом не признается на момент перехода на ФСБУ 25/2018 в отношении предметов аренды по договорам сроком аренды не более 12 месяцев.

4. Основные показатели деятельности организации.

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов имущества и обязательств.

4.1. Материально-производственные запасы.

Сведения о запасах отражены в строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Материалы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению. На конец отчетного периода материально-производственные запасы в бухгалтерском балансе отражены по средней себестоимости.

В течение 2023 г. резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался. В 2022 году данный резерв так же не создавался.

Оценка материально-производственных запасов при их отпуске и ином выбытии производится по способу средневзвешенной стоимости.

По строке 1210 «Запасы» отражаются затраты по незавершенному строительству, давальческие материалы для строительства объектов, содержание застройщика-заказчика.

Счет	ВСЕГО по строке баланса №1210 (в рублях)
Объекты строительства	
08 литер, ул.Заполярная, 39	2 842 968 127
09 литер, ул.Заполярная, 39	2 768 556 405
10 литер, ул.Заполярная, 39	4 707 064 675
11 литер, ул.Заполярная, 39	10 245 081
12 литер, ул.Заполярная, 39	3 339 759
17 литер, ул.Заполярная, 39	164 795
готовая продукция (квартиры в собственности)	57 869 892
материалы для строительства (счет 10.07, 10.08)	188 266 733
прочие материалы (10.04)	1600
кад. 23:43:0126037:28 Земельный участок по адресу: г. Краснодар, ул. Заполярная, в р-не дома 35/Б	42 000
Содержание застройщика (сч.20)	13 517

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Счет	ВСЕГО
Объекты строительства	по строке баланса №1210
	(в рублях)
Итого:	10 578 532 584

4.2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность отражается в строке 1230 Бухгалтерского баланса. По данной строке отражается задолженность покупателей, заказчиков, заемщиков, подотчетных лиц и т.д., которую организация планирует получить в течение определенного периода времени.

В составе **дебиторской задолженности** по строке 1230 отражаются также суммы авансов, выданных поставщикам и подрядчикам под оборотные активы, независимо от срока исполнения обязательств. Задолженность по строке 1230 отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Просроченной дебиторской задолженности у Общества нет.

Строка 1230 "Дебиторская задолженность", графа "На 31 декабря 2023 г"	Сумма, в руб., коп.
60.02 "Расчеты по авансам выданным"	560 514 381,88
62.01 "Расчеты с покупателями и заказчиками"	17 620 924,75
Счет 68.01 "НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента"	48 566,00
Счет 68.02 "Налог на добавленную стоимость"	288 274,99
Счет 68.08 "Налог на имущество"	1 715 333,00
68.10 "Прочие налоги и сборы"	162 525,00
Счет 68.90 "Единый налоговый счет"	1 014 729,20
76.01 "Расчеты по имущественному и личному страхованию"	19 058 221,23
76.02 "Расчеты по претензиям"	338 600,00
76.03 "Расчеты по причитающимся начисленным процентам и другим доходам"	15 298 000,71
76.05 "Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками"	3 325 578,46
76.09 "Участники долевого строительства"	320 600 949,80
76.06 "Расчеты с судебными разбирательствами"	363 625,19
Итого по строке:	940 349 700,21

Кредиторская задолженность отражается по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет.

Наименование показателя	строка баланса	Сумма (в руб.)
РАЗДЕЛ IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ВСЕГО:	1400	5 391 977

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

Наименование показателя	строка баланса	Сумма (в руб.)
Кредиты (сч.67.01, 67.02)	1410	0
Займы (сч.67.03, 67.04)	1410	0
Прочие обязательства (долгосрочная кредиторская задолженность)	1450	747 977
<i>в том числе:</i>		
<i>целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 10)</i>	1454	747 977
РАЗДЕЛ V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ВСЕГО:	1500	6 898 413
Кредиты (сч.66.01, 66.02)	1510	0
Займы (сч.66.03, 66.04, 67.04)	1510	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч.60.01)	1520	5 164 840
Авансы полученные (сч.62.02)	1520	1 648 855
Земельный налог (сч.68, 69)	1520	1 911
Прочая кредиторская задолженность	1520	82 807
<i>в том числе:</i>		
<i>расчеты по имущественному страхованию (в т.ч. компенсационный фонд) (сч.76.01)</i>	1520	24 683
<i>прочие кредиторы (сч.76.02, 76.06, 76.05,70)</i>	1520	53 653
Прочие обязательства (краткосрочные), в том числе:	1550	4 644 000
<i>целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 8)</i>	1552	2 320 327
<i>целевое финансирование участников долевого строительства (ул.Заполярная, 39, литер 9)</i>	1553	2 323 673

4.3. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства в Обществе на конец отчетного периода составили – 324 081 тыс.руб., в том числе:

- денежные средства по целевому финансированию (ул. Заполярная, 39, ЖК "Славянка") – 201 376 тыс.руб.;
- общехозяйственная деятельность по р/счету – 122 670 тыс.руб.;
- касса предприятия – 35 тыс.руб.

4.4. Финансовые вложения.

4.4.1. Состав финансовых вложений

Финансовые вложения подразделяются в учете на долгосрочные и краткосрочные, исходя из предполагаемого срока владения, определяемого финансовыми службами Организации:

- финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты;
- финансовые вложения, признанные долгосрочными при постановке на учет, подлежат переводу в состав краткосрочных, если по состоянию на отчетную дату срок обращения (погашения) финансового вложения составляет менее 12 месяцев;
- в случае если в соответствии с договором погашение выданного долгосрочного займа осуществляется несколькими платежами, то суммы платежей, подлежащих

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

погашению в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты, подлежат переводу в состав краткосрочных финансовых вложений.

4.4.2. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается:

- для вкладов в уставный (складочный) капитал других организаций (за исключением акций акционерных обществ) - вклад в уставном (складочном) капитале каждой организации;
- для займов (денежных и вещевых), заем, предоставленный по одному договору (одной сделке) или часть займа (транш), если заем предоставляется частями (траншами);
- по приобретенным правам требования (дебиторской задолженности) - сумма дебиторской задолженности по цене договора уступки.

Аналитический учет ведется по каждой единице финансовых вложений.

4.4.3. Долгосрочные финансовые вложения.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие виды долгосрочных финансовых вложений:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	Вложения в уставные капиталы	0	0
2	Предоставленные займы	652 362	195 00
	Итого:	652 362	195 000

4.4.4. Краткосрочные финансовые вложения.

По строке 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены следующие виды краткосрочных финансовых вложений:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	Вложения в уставные капиталы	0	0
2	Предоставленные займы	350	3 640
	Итого:	350	3 640

4.5. Информация о доходах и расходах организации:

Отчетный период:

2023 год

Счет балансовый	СТРОКИ (для Формы №2 и Декларации по прибыли)		ПОКАЗАТЕЛИ В РУБЛЯХ, КОПЕЙКАХ:	
	БУ	НУ	БУ	НУ
90.01 (без НДС) Строка 010 (Приложение №1 К Листу 02)				
Реализация недвижимости в собственности. Квартiry.	2110		24 772 838,90	
		010		24 772 838,90
Реализация недвижимости в собственности. Нежилые помещения.	2110		2 500 000,00	
		010		2 500 000,00
Аренда (субаренда) нежилых помещений	2110		1 981 833,30	
		010		1 981 833,30
Аренда земельного участка на ул. Заполярная, 39, Краснодар	2110		18 749,97	
		010		18 749,97
Вознаграждение застройщика. Литер 2, ул.Заполярная, 39.	2110		564 016 230,42	
		010		564 016 230,42
ИТОГО по счету 90.01:	2110		593 289 652,59	
		010		593 289 652,59
Счет 91.01				

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	2340		782 872,00	
		100		782 872,00
Аренда помещений/зем.участка/прочих объектов	2340		595 683,38	
		100		595 683,38
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	2340		492 833,34	
		014		492 833,34
Доходы, связанные с реализацией основных средств	2340		41 666,67	
		100		41 666,67
Проценты к получению (от НСО)	2320		19 665 668,66	
		100		19 665 668,66
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2340		1 000,00	
		100		1 000,00
Прочие внереализационные доходы (Прилож.№1 Лист 02)	2340		41 527,86	
		100		21 499,95
ИТОГО:	2340	100, 014	21 621 251,91	21 601 224,00
Счет 90.02.1 (себестоимость)				
90.02.1 (строка 010 Прямые расходы, относящиеся к реализованным товарам (работам, услугам)		НУ		
Себестоимость реализованной недвижимости в собственности. Квартиры.	2120		11 448 506,96	
		010		11 448 506,96
Себестоимость реализованной недвижимости в собственности. Нежилые помещения.	2120		13 455 678,60	
		010		13 455 678,60
Расходы, связанные с вознаграждением застройщика Литер 1, ул.Заполярная, 39.	2120		343 936 475,60	
		010		343 494 411,37
Итого по счету 90.02			368 840 661,16	368 398 596,93
Счет 90.08 (управленческие расходы)				
Рекламные расходы	2120		0,00	
		040		44 600
Страховые взносы	2120		0,00	
		040, 041		2 148 285,21
Земельный налог	2120		0,00	
		040, 041		-1 063 524,16
Платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве	2120		0,00	
		040		8 775,00
Итого по счету 90.02			0,00	1 138 136,05
Счет 44.02 "Коммерческие расходы в организациях..."				
44.02 (Дт 90.07) строка 040 Косвенные расходы (Приложение №2 к Листу 02)		НУ		
Агентское вознаграждение за привлечен. покупателей	2210		1 968 505,21	
		040		1 968 505,21
Госпошлина	2210		2 000,00	
		040,041		2 000,00
Прочие расходы	2210		1 528 829,55	
		040		1 528 829,55
Итого по счету 44.02			3 499 334 76	3 499 334,76
Амортизация основных средств		131	СПРАВОЧНО:	379 482,05
91.02 Расходы, связанные с производством, внереализационные расходы (Приложение №2 к Листу 02)		НУ		
Госпошлина (прочие внереализац.)	2350		357 972,00	
		040, 041		357 972,00
Доходы (расходы), связанные с реализацией			691 984,33	

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

основных средств: (Наружные сети водоснабжения диаметром 160 мм., протяженностью 200 м)		100		18 492,41
Расходы на услуги банков	2350		1 223 206,22	
		200		1 223 206,22
Экономия застройщика по сданным объектам в эксплуатацию	2350		225 367 472,62	
		200		225 371 000,35
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам строительства	2350		3 901 526,42	
		200		3 901 526,42
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	2350		493 066,66	
		060		493 066,66
Налог на имущество	2350		-1 717 117,00	
		040, 041		-1 717 117,00
Прочие внереализационные расходы (Прилож.№1 Лист 02)	2350		13 686,67	
		200		183,64
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	2350		548 131,11	
		200, 205		548 131,11
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2350		40 424,98	
		302		40 424,98
		-		
Итого по счету 91.02			230 920 911	230 236 887
ИТОГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:	Прибыль		11 649 997	11 617 922

4.6. Чистая прибыль отчетного периода.

Чистая прибыль (статья 2400) Общества приведена в форме № 2 «Отчет о прибылях и убытках» и составила в отчетном году прибыль 9 323 тыс. руб. (в предшествующем году – прибыль – 48 985 тыс. руб.).

Чистая прибыль Общества определена как прибыль до налогообложения минус расходы по налогу на прибыль 2 324 тыс.руб., минус штрафные санкции 4 тыс.руб.

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Обществом не применяется на основании п.2 ст.1 настоящего Положения.

5. Информация по сегментам.

Отчетных сегментов нет, в связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

6. Информации о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей предприятия.

Выдача и получение обеспечений обязательств и платежей в течение отчетного года Обществом осуществлялась.

6.1. Долгосрочные обязательства. Статьи 1410, 1450 баланса.

Кредиты и займы (статьи 1410, 1450 баланса).

По строке баланса 1410 заемные средства на конец отчетного периода отсутствуют.

По строке баланса 1450 прочие обязательства на конец отчетного периода составляют – 5 391 977 тыс.руб., в том числе:

- целевое финансирование участников долевого строительства (ул. Заполярная, 39, литер 8) – 2 320 327 тыс.руб.;

- целевое финансирование участников долевого строительства (ул. Заполярная, 39, литер 9) –

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

2 323 673 тыс.руб.;

- целевое финансирование участников долевого строительства (ул. Заполярная, 39, литер 10)
– 747 977 тыс.руб.

6.2. Краткосрочные обязательства. Статьи 1510, 1520, 1550 баланса.

По строке баланса 1510 краткосрочные обязательства – заемные средства на конец отчетного периода отсутствуют.

По строке 1520 кредиторская задолженность – 6 898 413 тыс.руб., выше перечислены виды задолженности.

По строке 1550 прочие обязательства на конец отчетного периода составляют – 0 тыс.руб.

7. В Отчете о движении денежных средств за отчетный период

Все денежные поступления в Обществе и все перечисленные контрагентам суммы в данном отчете сформированы с НДС, так как Общество не имеет технической возможности вычленить сумму НДС из поступающих или убывающих денежных потоков. Деятельность Общества больше относится к необлагаемым операциям НДС и много подрядчиков у Общества, которые работают на упрощенной системе налогообложения.

По строке 4122 указывается любое движение денег, которое обусловлено начислением «трудовых» выплат. В том числе и уплату «зарплатных налогов» (НДФЛ, страховые взносы).

8. Информации о событиях после отчетной даты.

Наличие событий, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:

Событие	Наличие (Да/Нет)	Оценка последствий, тыс. руб.
объявление дебитора организации банкротом	Нет	-
объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате	Нет	-
получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения	Нет	-
обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.	Нет	-

Наличие событий, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:

Событие	Наличие (Да/Нет)	Оценка последствий, тыс. руб.
принятие решения о реорганизации организации	Нет	-
приобретение предприятия как имущественного комплекса	Нет	-
реконструкция или планируемая реконструкция	Нет	-
принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг	Нет	-
крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	Нет	-
пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена	Нет	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»**

Событие	Наличие (Да/Нет)	Оценка последствий, тыс. руб.
значительная часть активов организации		
прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату	Нет	-
существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты	Нет	-
непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты	Да	невозможно
действия органов государственной власти (национализация и т.п.)	Да	невозможно

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в РФ отрицательно повлиял обострившийся связанный с Украиной военно-политический конфликт, а также связанные с ним международные санкции в отношении ряда российских учреждений, компаний, банков и граждан, а также резко возросшие курсы иностранной валюты.

Ожидается, что указанные события могут повлиять как на деятельность организаций всех отраслей, так и на деятельность Общества.

Однако, учитывая те обстоятельства, что на Общество международные санкции не распространяются, а также отсутствие расчетов Общества в иностранной валюте, Общество расценивает данные события как не корректирующие события после отчетной даты, при этом возможность оценить последствия указанных событий после отчетной даты в денежном выражении отсутствует.

На настоящий момент воздействие рассматриваемых событий на деятельность Общества является не существенным, однако руководство предпримет все возможные меры для минимизации их последствий.

9. Связанные стороны.

В пояснительной записке Общество раскрывает наиболее существенную информацию по связанным сторонам (п.п. 8, 14 ФПСАД № 9 «Связанные стороны» или пунктами 7, 15 МСА 550 «Связанные стороны»).

1.1. Состояние расчетов со связанными лицами:

Ф.И.О. лица, проводившего операции	Характер отношений	Вид продукции, услуг, по которым возникла задолженность	Задолженность на начало года, руб.	Заключены ДДУС в отчетном периоде, руб.	Погашена задолженность за отчетный период, руб.	Задолженность на конец года, руб.
I. Дебиторская задолженность:						
Овчинников Илья Юрьевич	Родственник учредителя	Дольщик. Заключены договоры участия в долевом строительстве.	13 472 843,12	20 115,00	240,00	13 492 748,12
Овчинников Михаил Юрьевич	Родственник учредителя	Дольщик. Заключен договор участия в долевом строительстве.	3 351 100,50	625,00	300,00	3 351 425,50
Овчинникова Юлия Анатольевна	Родственник учредителя	Дольщик. Заключен договор участия в долевом строительстве.	83 733 230		83 733 230	
Итого:			100 557 173,62	20 740	83 733 770	16 844 143,62

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «КубаньГрадИнвестСтрой»

1.2. Займы, предоставленные Обществу связанными лицами:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Задолженность на начало года, руб.	Возвращено займов, руб.	Получено займов, руб.	Задолженность на конец года, руб.
Овчинников Илья Юрьевич	Родственник учредителя				
	Начислены % по займам	389 726	389 726		0,00
Овчинников Михаил Юрьевич	Родственник учредителя				
	Начислены % по займам	811 493	811 493		0,00
Овчинникова Елена Петровна	50% доли в уставном				
	Начислены % по займам	1 123 490	1 123 490		0,00
Зубреева Анастасия Федоровна	50% доли в уставном капитале				
	Начислены % по займам	1 940 849	1 940 849		0,00
ИТОГО:		4 265 558	4 265 558		0,00

1.3. Выплата заработной платы связанным лицам:

Ф.И.О. лица, проводившего операции	Характер отношений (напр., доля владения и т.д.)	Характер проводимых операций
Овчинников Михаил Юрьевич	Родственник учредителя	Заработная плата за 2023 г. начислялась в размере 695 750 рублей; выплачивалась в размере 605 302 рублей.
Зубреева Анастасия Федоровна	50% доли в уставном капитале	Заработная плата за 2023 г. начислялась в размере 695 750 рублей; выплачивалась в размере 605 302 рублей.

Директор

А.Ф. Зубреева

Главный бухгалтер

О.В. Матещук

27 марта 2024 г.

