





|     |  |      |            |            |           |
|-----|--|------|------------|------------|-----------|
|     | 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 |
|     | <b>БАЛАНС</b>  | 1600 | 12 496 819 | 13 113 678 | 6 649 837 |



| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |      |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |      |                          |                          |                          |
|           | 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                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |      |                          |                          |                          |
| 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                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |      |                          |                          |                          |
|           | 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 |
| <b>БАЛАНС</b>  | 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) | <b>Коды</b> |    |      |
|   |   | Форма по ОКУД            | 0710002     |    |      |
|   |   | по ОКПО                  | 31          | 12 | 2023 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью<br/>"КУБАНЬГРАДИНВЕСТСТРОЙ"</b> | ИНН                      | 10094060    |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | по ОКВЭД 2               | 2311150637  |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>          | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300       | 16 |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>     | по ОКЕИ                  | 384         |    |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   |                          |             |    |      |

| 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<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>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<br>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:<br>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   |                    | 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:<br>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 |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| До корректировок  | 3400 | 148 129               | 48 985                          | (10)                  | 197 104               |
| корректировка в связи с:<br>изменением учетной политики | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                                     | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                                     | 3500 | 148 129               | 48 985                          | (10)                  | 197 104               |
| в том числе:  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый<br>убыток):        |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок  | 3401 | 148 119               | 48 985                          | -                     | 197 104               |
| корректировка в связи с:<br>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:<br>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            | Коды<br>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. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| 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                     |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | -                           | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | -                           | -                           |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | -                           | -                           |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 4213 | -                           | -                           |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | (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<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| 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<br>«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,<br>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<br>(50% доли в уставном капитале)   | -         | 5 000 руб. (оплачен)     |
| 2. Учредитель  |           |                          |
| Зубреева Анастасия Федоровна<br>(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)                   |
| <b>ИТОГО:</b>              | <b>2 957</b>             | <b>(911)</b>            | <b>1 220</b>        | <b>1220</b>     | <b>(1075)</b>         | <b>1 737</b>             | <b>(927)</b>            |

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  | <b>ВСЕГО<br/>по строке баланса №1210<br/>(в рублях)</b> |
|---|---|
| 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                  | <b>ВСЕГО</b>                   |
| Объекты строительства | <b>по строке баланса №1210</b> |
|                       | <b>(в рублях)</b>              |
| <b>Итого:</b>         | <b>10 578 532 584</b>          |

#### 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            |
| <b>Итого по строке:</b>   | <b>940 349 700,21</b> |

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

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет.

| Наименование показателя                              | строка баланса | Сумма (в руб.)   |
|--|----------------|------------------|
| <b>РАЗДЕЛ IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ВСЕГО:</b> | <b>1400</b>    | <b>5 391 977</b> |



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

| Наименование показателя   | строка<br>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          |
| <b>РАЗДЕЛ V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ВСЕГО:</b>  | <b>1500</b>       | <b>6 898 413</b> |
| 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           |
| <b>Прочие обязательства (краткосрочные), в том числе:</b>                                     | <b>1550</b>       | <b>4 644 000</b> |
| <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         |
|   | <b>Итого:</b>                | <b>652 362</b> | <b>195 000</b> |

**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         |
|   | <b>Итого:</b>                | <b>350</b>    | <b>3 640</b>  |

**4.5. Информация о доходах и расходах организации:**

**Отчетный период:**

**2023 год**

| Счет балансовый  | СТРОКИ (для<br>Формы №2 и<br>Декларации по<br>прибыли) |            | ПОКАЗАТЕЛИ В РУБЛЯХ, КОПЕЙКАХ: |                       |
|--|--|------------|--------------------------------|-----------------------|
|  | БУ   | НУ         | БУ                             | НУ                    |
| <b>90.01 (без НДС) Строка 010 (Приложение №1 К Листу 02)</b> |  |            |                                |                       |
| 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        |
| <b>ИТОГО по счету 90.01:</b>                                 | <b>2110</b>  |            | <b>593 289 652,59</b>          |                       |
|  |  | <b>010</b> |                                | <b>593 289 652,59</b> |
| 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             |
| <b>ИТОГО:</b>   | <b>2340</b> | <b>100, 014</b> | <b>21 621 251,91</b>  | <b>21 601 224,00</b>  |
| <b>Счет 90.02.1 (себестоимость)</b>   |             |                 |                       |                       |
| <b>90.02.1 (строка 010 Прямые расходы, относящиеся к реализованным товарам (работам, услугам)</b>     |             | <b>НУ</b>       |                       |                       |
| 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        |
| <b>Итого по счету 90.02</b>   |             |                 | <b>368 840 661,16</b> | <b>368 398 596,93</b> |
| <b>Счет 90.08 (управленческие расходы)</b>  |             |                 |                       |                       |
| 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              |
| <b>Итого по счету 90.02</b>   |             |                 | <b>0,00</b>           | <b>1 138 136,05</b>   |
| <b>Счет 44.02 "Коммерческие расходы в организациях..."</b>  |             |                 |                       |                       |
| <b>44.02 (Дт 90.07) строка 040 Косвенные расходы (Приложение №2 к Листу 02)</b>                       |             | <b>НУ</b>       |                       |                       |
| 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          |
| <b>Итого по счету 44.02</b>   |             |                 | <b>3 499 334 76</b>   | <b>3 499 334,76</b>   |
| Амортизация основных средств  |             | <b>131</b>      | <b>СПРАВОЧНО:</b>     | <b>379 482,05</b>     |
| <b>91.02 Расходы, связанные с производством, внереализационные расходы (Приложение №2 к Листу 02)</b> |             | <b>НУ</b>       |                       |                       |
| 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,<br>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,<br>205 |                    | 548 131,11         |
| Списание дебиторской (кредиторской) задолженности                                       | 2350           |             | 40 424,98          |                    |
|   |                | 302         |                    | 40 424,98          |
|   |                | -           |                    |                    |
| <b>Итого по счету 91.02</b>   |                |             | <b>230 920 911</b> | <b>230 236 887</b> |
| <b>ИТОГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:</b>  | <b>Прибыль</b> |             | <b>11 649 997</b>  | <b>11 617 922</b>  |

#### **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 вычленив 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<br>(Да/Нет) | Оценка<br>последствий,<br>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<br>(Да/Нет) | Оценка<br>последствий,<br>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. |
|--------------------------------------|------------------------|--|------------------------------------|---|---|-----------------------------------|
| <b>1. Дебиторская задолженность:</b> |                        |  |                                    |   |   |                                   |
| 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                                      |                                   |
| <b>Итого:</b>                        |                        |  | <b>100 557 173,62</b>              | <b>20 740</b>                           | <b>83 733 770</b>                               | <b>16 844 143,62</b>              |



**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                              |
| <b>ИТОГО:</b>                  |                              | <b>4 265 558</b>                   | <b>4 265 558</b>        |                       | <b>0,00</b>                       |

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;<br>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;<br>выплачивалась в размере 605 302 рублей. |

Директор

А.Ф. Зубреева

Главный бухгалтер

О.В. Матещук

27 марта 2024 г.

