

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|   |                 |       |                      |  |  |
|---|-----------------|-------|----------------------|--|--|
|   |                 |       | <b>Коды</b>          |  |  |
| Форма по ОКУД   |                 |       | <b>0710001</b>       |  |  |
| Дата (число, месяц, год)  | 31              | 12    | 2023                 |  |  |
| Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"</b>                            | по ОКПО         |       | <b>26369978</b>      |  |  |
| Идентификационный номер налогоплательщика   | ИНН             |       | <b>2312213689</b>    |  |  |
| Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>   | по ОКВЭД 2      |       | <b>71.12.2</b>       |  |  |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                     | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16                   |  |  |
| Единица измерения: в тыс. рублей  | по ОКЕИ         |       | <b>384</b>           |  |  |
| Местонахождение (адрес)<br><b>350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, дом 129, офис 7</b>  |                 |       |                      |  |  |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                      |                 |       |                      |  |  |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора<br><b>ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"</b> |                 |       |                      |  |  |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  | ИНН             |       | <b>2310220345</b>    |  |  |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора   | ОГРН/ОГРНИП     |       | <b>1202300039369</b> |  |  |

| Пояснения | Наименование показателя                                    | Код         | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>   |             |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |             |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                                      | 1110        | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                       | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                            | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                              | 1140        | -                     | -                     | -                     |
|           | Основные средства  | 1150        | 3 295                 | 5 440                 | 35 586                |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160        | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения  | 1170        | -                     | 17 950                | 46 911                |
|           | Отложенные налоговые активы                                | 1180        | -                     | -                     | -                     |
|           | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190        | -                     | -                     | -                     |
|           | <b>Итого по разделу I</b>                                  | <b>1100</b> | <b>3 295</b>          | <b>23 390</b>         | <b>82 497</b>         |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |             |                       |                       |                       |
|           | Запасы   | 1210        | 2 376 796             | 1 310 790             | 827 853               |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220        | -                     | -                     | -                     |
|           | Дебиторская задолженность                                  | 1230        | 3 921 782             | 1 228 855             | 823 843               |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240        | -                     | -                     | -                     |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250        | 155 835               | 249 280               | 275 942               |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260        | -                     | -                     | -                     |
|           | <b>Итого по разделу II</b>                                 | <b>1200</b> | <b>6 454 413</b>      | <b>2 788 925</b>      | <b>1 927 638</b>      |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1600</b> | <b>6 457 708</b>      | <b>2 812 315</b>      | <b>2 010 135</b>      |

| 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 | 704 113                  | 751 595                  | 753 988                  |
|           | Итого по разделу III   | 1300 | 704 123                  | 751 605                  | 753 998                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1410 | 2 010 535                | 555 541                  | 157 968                  |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420 | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1430 | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450 | 1 135 214                | 349 337                  | 283 994                  |
|           | Итого по разделу IV  | 1400 | 3 145 749                | 904 878                  | 441 962                  |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1510 | -                        | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520 | 199 714                  | 1 154 754                | 529 967                  |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530 | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1540 | 1 306                    | 1 078                    | 640                      |
|           | Прочие обязательства   | 1550 | 2 406 816                | -                        | 283 568                  |
|           | Итого по разделу V   | 1500 | 2 607 836                | 1 155 832                | 814 175                  |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700 | 6 457 708                | 2 812 315                | 2 010 135                |

Руководитель   
(подпись)

Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.



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

|   |  |                          |             |    |      |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
|   |  | Дата (число, месяц, год) | <b>Коды</b> |    |      |
|   |  | Форма по ОКУД            | 0710002     |    |      |
|   |  | Дата (число, месяц, год) | 31          | 12 | 2023 |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"</b> | по ОКПО                  | 26369978    |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | ИНН                      | 2312213689  |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                                       | по ОКВЭД 2               | 71.12.2     |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                                  | по ОКОПФ / ОКФС          | 12300       | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | 384         |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 547 697                     | 78 648                      |
|           | Себестоимость продаж                    | 2120 | (466 657)                   | (77 000)                    |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 81 040                      | 1 648                       |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | (34 822)                    | (6 947)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 46 218                      | (5 299)                     |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | 11 341                      | 3 510                       |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | -                           | -                           |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 425                         | 175 105                     |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (41 099)                    | (143 007)                   |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 16 885                      | 30 309                      |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (11 338)                    | (32 702)                    |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (11 338)                    | (32 702)                    |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | -                           | -                           |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 5 547                       | (2 393)                     |

| 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 | 5 547                       | (2 393)                     |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                           |



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

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

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 26369978   |    |      |
| 2312213689 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"

Организация

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               | -   | -                  | -                 | 753 988                                      | 753 998 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -       |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |         |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -       |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -       |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -       |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -       |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X       |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | (2 393)                                      | (2 393) |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |         |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | (2 393)                                      | (2 393) |
| 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               | -   | -                  | -                 | 751 595                                      | 751 605  |
| Увеличение капитала - всего:<br>в том числе:                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 5 547  | 5 547    |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 5 547  | 5 547    |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -        |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X        |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -        |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | (53 029)                                     | (53 029) |
| 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                 | (53 029)                                     | (53 029) |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X        |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X        |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3300 | 10               | -   | -                  | -                 | 704 113                                      | 704 123  |

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

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

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 704 123               | 751 605               | 753 998               |



Руководитель  
Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.



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

|   |  |                          |                   |           |             |
|---|--|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
|   |  | Форма по ОКУД            | <b>Коды</b>       |           |             |
|   |  | Дата (число, месяц, год) | <b>0710005</b>    |           |             |
|   |  | по ОКПО                  | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2023</b> |
| Организация   | <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"</b> | ИНН                      | <b>26369978</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | по ОКВЭД 2               | <b>2312213689</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                                       | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>71.12.2</b>    |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности |  | по ОКЕИ                  | <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| <b>Общества с ограниченной ответственностью</b>     | <b>/ Частная собственность</b>   |                          | <b>384</b>        |           |             |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  |                          |                   |           |             |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4110 | 654 797                     | 1 066 270                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 567 226                     | 14 248                      |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| поступления по договорам долевого участия   | 4114 | 21 779                      | 1 046 273                   |
| прочие поступления  | 4119 | 65 792                      | 5 749                       |
| Платежи - всего   | 4120 | (1 965 252)                 | (1 509 929)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (1 677 552)                 | (1 161 112)                 |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (45 629)                    | (33 456)                    |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | -                           | (9 892)                     |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (45 331)                    | -                           |
| налоги и сборы  | 4125 | -                           | (5 788)                     |
| прочие платежи  | 4129 | (196 740)                   | (299 681)                   |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (1 310 455)                 | (443 659)                   |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 17 950                      | 28 961                      |
| 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 | 17 950                      | 28 961                      |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 4214 | -                           | -                           |
| прочие поступления  | 4219 | -                           | -                           |
| Платежи - всего   | 4220 | (154 458)                   | -                           |
| 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 | (154 458)                   | -                           |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива   | 4224 | -                           | -                           |
| прочие платежи  | 4229 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | (136 508)                   | 28 961                      |

| 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 | 1 556 547                      | 1 000 971                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 1 556 547                      | 1 000 971                      |
| 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 | (203 029)                      | (612 935)                      |
| 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 | (53 029)                       | -                              |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (150 000)                      | (612 935)                      |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 1 353 518                      | 388 036                        |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период  | 4400 | (93 445)                       | (26 662)                       |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода  | 4450 | 249 280                        | 275 942                        |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода   | 4500 | 155 835                        | 249 280                        |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |



Руководитель

Николаева Елена  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

4 марта 2024 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах за 2023 г.**

г. Краснодар

**Раздел 1. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью**

Наименование общества:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
ЕкатеринодарИнвест-Строй»

сокращенное: ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «Екатеринодар  
Инвест-Строй» от 09.04.2014г. Дата государственной регистрации 17 апреля 2014 г.,  
основное государственное регистрационное номер (ОГРН) 1142312003789. Регистрация  
и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 5 по г.  
Краснодару, ИНН 2312213689 КПП 231201001.

Решением № 4 единственного участника общества от 08.09.2020 года было принято  
изменить наименование ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» на ООО «СЗ Екатеринодар  
Инвест-Строй».

Юридический адрес: 350080, г. Краснодар, ул. Уральская, 129, офис 7

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического  
лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной  
цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Солоденко Екатерина Юрьевна

Среднесписочная численность работников в 2023 году составила 24 чел.

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию  
на 31.12.2023 составляет 28 чел.

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоэтажных  
жилых домов.

Членство в СРО: Союз «Черноморский Строительный союз» рег. № 294 от  
02.04.2018, решение совета директоров № 7 от 02.04.2018

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», зарегистрированное по  
адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 22, 1, оф. 40-68, КПП подразделения  
230845001, дата постановки на учет 13.11.2018 в Инспекции ФНС России № 1 по гор.  
Краснодару.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о  
внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от  
25.07.2018г.

## 2. Сведения о бухгалтерской отчетности. Проведение инвентаризации

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2023 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

В 2023 году Общество не получало государственную помощь.

В 2023 году Общество не прекращало отдельные виды деятельности.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведена инвентаризация:

| Объект учета                               | Дата, на которую проведена инвентаризация |
|--|---|
| Денежные средства                          | 31.12.2023                                |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками      | 31.12.2023                                |
| Расчеты с покупателями и заказчиками       | 31.12.2023                                |
| Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами | 31.12.2023                                |
| Резервы                                    | 31.12.2023                                |
| Запасы                                     | 31.12.2023                                |

## 3. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2023 год для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена Приказом руководителя № 1-УП от 30.12.2022г.

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Ведение бухгалтерского учета возлагается на штатного главного бухгалтера организации. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет директор.

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет **10%**.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в обязательном порядке в случаях, перечисленных в п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Организация выдает подотчетными лицам денежные средства наличными или перечисляет на банковскую карту работника. Способ выдачи денег определяет руководитель (уполномоченный представитель) организации.

Документы бухгалтерского учета, подлежат хранению не менее пяти лет после отчетного года. Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Закона об архивном деле и Перечня, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 236.

Ответственность за хранение документов несет директор организации. Порядок хранения утверждается отдельными приказами руководителя.

Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, утверждается генеральным директором отдельными приказами.

За ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской отчетности, а также фактами хозяйственной деятельности Организации осуществляется внутренний контроль. Внутренний контроль осуществляется в соответствии Положением о внутреннем контроле, утвержденном генеральным директором организации.

Информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

## Запасы

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае, если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Результаты проверки запасов на обесценение подтверждается регистром.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

## Учет аренды

При выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью не более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА).

Факт выполнения условий документируется Актом, утверждаемым руководителем организации.

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов **ежемесячно** в течение срока аренды.

## Создание резервов

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;

- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Организация создает резерв по отпускам в бухгалтерском учете в следующем порядке.

1. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв = предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков, включая страховые взносы на отпускные / предполагаемая годовая сумма расходов на оплату труда включая страховые взносы \* 100.

2. Ежемесячные отчисления в резерв = Фактические расходы на оплату труда и страховые взносы на них за месяц \* ежемесячный процент отчислений в резерв / 100.

При недостаточности средств фактически начисленного резерва, подтвержденного инвентаризацией на последний день отчетного года, организация по состоянию на 31 декабря года, в котором резерв был начислен, включает в расходы сумму фактических расходов на оплату отпусков и соответственно сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, по которым ранее не создавался указанный резерв.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам должен быть уточнен исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец года, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из среднедневной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Организация создает резерв на гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства в соответствии со ст. 7 федерального закона 214-ФЗ. Величина резерва определяется на основании предполагаемых затрат на гарантийные обязательства согласно приказа руководителя организации.

#### **Доходы и расходы организации. Особенности учета по деятельности застройщика**

Доходы признаются методом начисления. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров, готовой продукции, а также экономия застройщика. Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду, реализацией строительных материалов признаются прочими доходами (расходами).

Датой признания дохода по Экономии Застройщика считать дату получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Доходы в виде операционной аренды признаются ежемесячно в течение срока аренды.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы", в полной сумме.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230.

### **Финансовые вложения и денежные эквиваленты**

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является один договор займа.

В случае незначительности (менее 10 % от суммы, уплачиваемой продавцу) величины затрат на приобретение таких финансовых вложений (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу), как ценные бумаги, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями (прочими доходами).

Периодичность начисления процентов по займам – ежемесячно.

В случае, если наблюдаются признаки обесценения финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости таких финансовых вложений.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки финансовых вложений на обесценение подтверждается регистром.

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете организации на дату прекращения действия трех условий принятия их к бухгалтерскому учету, приведенных в п. 2 ПБУ 19/02.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по средней стоимости.

Депозиты до востребования, депозиты сроком 3 месяца и менее относятся к денежным эквивалентам и отражаются по строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты».



## Учет займов и кредитов

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Периодичность начисления процентов по кредитам – ежеквартально, по займам – ежемесячно.

## Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

## Влияние изменения Учетной политики на бухгалтерскую отчетность

Изменение положений Учетной политики, действующей с 01.01.2023 года по сравнению с предыдущим отчетным периодом места не имело.

## 4. Расшифровка к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах, отчету о движении денежных средств

Информация об арендованных объектах, тыс. руб.

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2023г. | На 31 декабря 2022г. | На 31 декабря 2021г. |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, тыс. руб. | 22 478               | 22 478               | 34 331               |

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офиса (обособленное подразделение).

Арендные платежи в рамках данного договора в 2023 г. составили 5 820,5 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2023 г. 970 тыс. руб. (на основании сведений, имеющих на дату составления бухгалтерской отчетности).

Движение в течение отчетного периода арендованных основных средств, отражаемых на забалансовом счете, места не имело (абз. 4 п. 32 ПБУ 4/99).

## Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Строка 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса  
Наличие и движение основных средств:

| Наименование показателя                          | Период    | На начало года           |   | Изменения за период |                          |   |                       |                      |                          | На конец периода        |                          |   |
|--|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
|  |           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило           | Выбыло объектов          |   | начислено амортизации | быток от обесценения | Переоценка               |                         | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|  |           |                          |   |                     | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                       |                      | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |                          |   |
| Основные средства - всего                        | за 2023г. | 15 526                   | (10 086)  | 113                 | (1 178)                  | 1 178   | (2 258)               |                      |                          | 14 462                  | (11 167)                 |   |
|  | за 2022г. | 51 166                   | (15 580)  | 2 566               | (38 206)                 | 8 760   | (3 266)               |                      |                          | 15 526                  | (10 086)                 |   |
| в том числе:                                     |           |                          |   |                     |                          |   |                       |                      |                          |                         |                          |   |
| Машины и оборудование (кроме офисного)           | за 2023г. | 7 114                    | (5 036)   |                     | (177)                    | 177   | (1 071)               |                      |                          | 6 937                   | (5 930)                  |   |
|  | за 2022г. | 6 978                    | (3 951)   | 136                 | -                        | -   | (1 085)               |                      |                          | 7 114                   | (5 036)                  |   |
| Производственный и хозяйственный инвентарь       | за 2023г. | 7 704                    | (4 877)   |                     | (894)                    | 894   | (1 126)               |                      |                          | 6 809                   | (5 109)                  |   |
|  | за 2022г. | 7 697                    | (3 995)   | 428                 | (421)                    | 421   | (1 303)               |                      |                          | 7 704                   | (4 877)                  |   |
| Офисное оборудование                             | за 2023г. | 106                      | (106)   | 113                 | (106)                    | 106   | (41)                  |                      |                          | 113                     | (41)                     |   |
|  | за 2022г. | 1 071                    | (1 033)   | -                   | (965)                    | 965   | (38)                  |                      |                          | 106                     | (106)                    |   |
| Помещение (часть площади предоставлена в аренду) | за 2023г. | 600                      | (67)  |                     |                          |   | (20)                  |                      |                          | 600                     | (67)                     |   |
|  | за 2022г. | 600                      | (47)  | 2 000               | (2 000)                  | -   | (20)                  |                      |                          | 600                     | (67)                     |   |
| Транспортные средства                            | за 2023г. | 2                        |   |                     |                          |   |                       |                      |                          | 2                       |                          |   |
|  | за 2022г. | 34 820                   | (6 554)   | 2                   | (34 820)                 | 7 374   | (820)                 |                      |                          | 2                       | -                        |   |

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.  
Информация о сроках полезного использования:

| Группы ОС                                  | Срок полезного использования |
|--|------------------------------|
| Машины и оборудование (кроме офисного)     | 3-5 лет                      |
| Офисное оборудование                       | 3-5 лет                      |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 3-5 лет                      |
| Помещение (39,8 м2)                        | 25-30 лет                    |
| Транспортные средства                      | 5-7 лет                      |

Часть помещения предоставлена в аренду (аренда является операционной).

Доходы в виде операционной аренды признавались ежемесячно в течение срока аренды.

Инвестиционная недвижимость отсутствует (помещение в значительной части используется в административных целях, головной офис - п. 7 МСФО (IAS) 40).

Общая сумма дохода по операционной аренде в 2023 году составила 238,8 тыс. руб.

Организация в отчетном 2023 году не изменяла элементы амортизации основных средств, установленные по состоянию на 31.12.2023г. ввиду отсутствия необходимости изменения (подтверждено соответствие условиям использования объекта основных средств).

У Организации отсутствуют основные средства, предоставляемые за плату во временное пользование.

Неамортизируемые ОС отсутствуют.

Неиспользуемые ОС, пригодные для использования отсутствуют, все ОС находятся в эксплуатации.

В организации отсутствуют основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основные средства, находящиеся в залоге.

Строка 1170 Финансовые вложения (долгосрочные) бухгалтерского баланса  
Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя  | Период    | На начало года | Изменения за период |                   | На конец периода |
|--------------------------|-----------|----------------|---------------------|-------------------|------------------|
|                          |           |                | Поступило           | выбыло (погашено) |                  |
| Долгосрочные - всего     | за 2023г. | 17 950         |                     | (17 950)          | 17 950           |
|                          | за 2022г. | 46 911         | -                   | (28 961)          |                  |
| в том числе:             | за 2023г. |                |                     |                   |                  |
| Взнос в уставный капитал | за 2022г. | -              | -                   | -                 | -                |
| Соглашение о новации     | за 2023г. | 17 950         |                     | (17 950)          | 17 950           |
|                          | за 2022г. | 46 911         | -                   | (28 961)          |                  |

На конец отчетного периода финансовые вложения первоначальной стоимостью более 1 000 руб. отсутствуют.

Информация о финансовом вложении, которое не отражается в бухгалтерском балансе ввиду первоначальной стоимости менее 1000 руб.

| Наименование финансового вложения | Наименование организации, в которой участвует ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй», | Уставный капитал | Доля в Уставном капитале, принадлежащая ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй», % | Доля в Уставном капитале, принадлежащая ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй», руб. |
|-----------------------------------|--|------------------|--|---|
| Участие в Уставном капитале       | ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ"                             | 100 000          | 0.003333222  | 3,33  |

Способы оценки финансовых вложений:

-При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Изменение способов оценки финансовых вложений места не имело.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, с разницей между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью места не имели.

Проверка финансовых вложений на 31.12.2023 г. на предмет наличия обесценения показала отсутствие обесценения финансовых вложений. Ранее созданные резервы места не имели.

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наличие и движение запасов

| Наименование показателя                        | Период    | На начало года |   | Изменения за период   |               | На конец года                 |               |   |
|--|-----------|----------------|---|-----------------------|---------------|-------------------------------|---------------|---|
|  |           | Себестоимость  | Величина резерва под снижение стоимости | поступления и затраты | выбыло        |                               | Себестоимость | Величина резерва под снижение стоимости |
|  |           |                |   |                       | себестоимость | резерв под снижение стоимости |               |   |
| Запасы - всего                                 | за 2023г. | 1 310 790      |   | 1 777 235             | (711 229)     | 2 376 796                     |               |   |
|  | за 2022г. | 827 853        | -                                       | 5 265 800             | (4 782 864)   | 1 310 790                     | -             |   |
| в том числе:                                   |           |                |   |                       |               |                               |               |   |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | за 2023г. | 23 925         |   | 170 035               | (105 987)     | 87 973                        |               |   |
|  | за 2022г. | 11 594         | -                                       | 82 814                | (70 483)      | 23 925                        | -             |   |
| Готовая продукция                              | за 2023г. | 462 440        |   | 8 423                 | (466 658)     | 4 205                         |               |   |
|  | за 2022г. | 18 511         | -                                       | 520 928               | (77 000)      | 462 440                       | -             |   |
| Прочие запасы и затраты                        | за 2023г. | 212            |   |                       | (212)         |                               |               |   |
|  | за 2022г. | 3 675          | -                                       | 209                   | (3 672)       | 212                           | -             |   |
| Товары для перепродажи                         | за 2023г. | 66 807         |   | 64 815                | (64807)       | 66 815                        |               |   |
|  | за 2022г. |                |   | 66 807                |               | 66 807                        |               |   |
| Затраты на возведение многоэтажных жилых домов | за 2023г. | 757 406        |   | 1 534 174             | (73 777)      | 2 217 803                     |               |   |
|  | за 2022г. | 794 073        | -                                       | 4 595 042             | (4 631 709)   | 757 406                       |               |   |

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов по методу средней стоимости.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.

Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

Информация о балансовой стоимости запасов на 31.12.2023г., находящихся в залоге, тыс. руб.:

| Наименование   | На 31 декабря 2023г. |
|--|----------------------|
| Земельный участок (ул. Российская, 257/7)<br>кадастровый номер 23:43:0129001:26650<br>(возведение МКД) | 115 471,2            |

Информация об авансах, предварительной оплате, уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием запасов, отраженные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

|                                       | 31.12.2023 |
|---------------------------------------|------------|
| Аванс в связи с приобретением запасов | 267 717    |

Тыс. руб.

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса  
Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                          | Период    | На начало года                |   | Изменения за период   |                   | На конец периода              |   |
|--|-----------|-------------------------------|---|---|-------------------|-------------------------------|---|
|  |           | учтенная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам | поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | Выбыло (погашено) | учтенная по условиям договора | Величина резерва по сомнительным долгам |
|  |           |                               |   |   |                   |                               |   |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего   | за 2023г. | 185 090                       |   | 258 408   | (17 950)          | 425 548                       |   |
|  | за 2022г. | 195 521                       | -                                       | 92 171  | (102 602)         | 185 090                       | -                                       |
| В том числе: Предоставленные беспроцентные займы | за 2023г. | 185 090                       |   | 258 408   | (17 950)          | 425 548                       |   |
|  | за 2022г. | 195 521                       | -                                       | 92 171  | (102 602)         | 185 090                       | -                                       |
| Краткосрочная дебиторская задолженность – всего  | за 2023г. | 1 043 765                     |   | 3 649 649   | (1 197 180)       | 3 496 234                     |   |
|  | за 2022г. | 628 322                       | -                                       | 1 300 567   | (885 124)         | 1 043 765                     | -                                       |
| в том числе:                                     |           |                               |   |   |                   |                               |   |
| Расчеты с покупателями и заказчиками             | за 2023г. | 73 832                        |   | 540 087   | (573 123)         | 40 796                        |   |
|  | за 2022г. | 20 713                        | -                                       | 85 634  | (32 515)          | 73 832                        | -                                       |
| Авансы выданные                                  | за 2023г. | 177 684                       |   | 543 175   | (453 142)         | 267 717                       |   |
|  | за 2022г. | 95 505                        | -                                       | 477 208   | (395 029)         | 177 684                       | -                                       |
| Прочая   | за 2023г. | 8 000                         |   | 7 132   | (4 398)           | 10 734                        |   |
|  | за 2022г. | 87 148                        | -                                       | 77 014  | (156 162)         | 8 000                         | -                                       |
| Участники ДДУ                                    | за 2023г. | 614 249                       |   | 2 559 255   | (80 517)          | 3 092 987                     |   |
|  | за 2022г. | 424 956                       | -                                       | 490 711   | (301 418)         | 614 249                       | -                                       |
| Предоставленные беспроцентные займы              | за 2023г. | 170 000                       |   |   | (86 000)          | 84 000                        |   |
|  | за 2022г. | -                             | -                                       | 170 000   | -                 | 170 000                       | -                                       |
| Итого  | за 2023г. | 1 228 855                     |   | 3 908 057   | (1 215 130)       | 3 921 782                     |   |
|  | за 2022г. | 823 843                       | -                                       | 1 392 738   | (987 726)         | 1 228 855                     | -                                       |

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2023 г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

## Заемные средства - строка 1410 бухгалтерского баланса

| Наименование показателя               | Период                 | Остаток на начало года | Изменения за период   |  |             |  | Остаток на конец периода |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|---|--|-------------|--|--------------------------|
|                                       |                        |                        | поступление   |  | выбыло      | перевод из долго- в краткосро- ч ную задолжен- ность |                          |
|                                       |                        |                        | в результате хозяйствен- ных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погаше- ние |  |                          |
| Долгосрочные заемные средства- всего  | за 2023г.<br>за 2022г. | 555 541                | 1 556 547<br>550 740  | 48 447<br>4 801                                  | (150 000)   |  | 2 010 535<br>555 541     |
| в том числе:                          |                        |                        |   |  |             |  |                          |
| займы                                 | за 2023г.<br>за 2022г. | 253 677                |   |  | (150 000)   |  | 103 677<br>253 677       |
| кредиты                               | за 2023г.<br>за 2022г. | 301 864                | 1 556 547<br>297 063  | 48 447<br>4 801                                  |             |  | 1 906 858<br>301 864     |
| Краткосрочные заемные средства- всего |                        |                        |   |  |             |  |                          |
| в том числе:                          |                        |                        |   |  |             |  |                          |
| займы                                 | за 2023г.<br>за 2022г. |                        |   |  |             |  |                          |
| кредиты                               | за 2023г.<br>за 2022г. |                        |   |  |             |  |                          |
| Итого                                 | за 2023г.<br>за 2022г. | 555 541                | 1 556 547<br>550 740  | 48 447<br>4 801                                  | (150 000)   | X<br>X   | 2 010 535<br>555 541     |

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов за 2023г., составляют 48 447 тыс. руб. (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КнР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции")

Доход от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива места не имеет.

Включенные в стоимость инвестиционного актива проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, отсутствуют.

### Кредиторская задолженность:

Краткосрочная – строка 1520 бухгалтерского баланса

Долгосрочная – строка 1450 баланса

| Наименование показателя                          | Период                 | Остаток на начало года | Изменения за период   |                          | Остаток на конец периода |
|--|------------------------|------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
|  |                        |                        | поступление   | погашение                |                          |
|  |                        |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) |                          |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | за 2023г.<br>за 2022г. | 87 994<br>283 994      | 726 627   | (46 000)<br>(196 000)    | 768 621<br>87 994        |
| в том числе:                                     |                        |                        |   |                          |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | за 2023г.<br>за 2022г. | 87 994<br>283 994      | 726 627   | (46 000)<br>(196 000)    | 768 621<br>87 994        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | за 2023г.<br>за 2022г. | 1 154 754<br>529 967   | 1 592 069<br>946 196  | (2 547 109)<br>(321 409) | 199 714<br>1 154 754     |
| в том числе:                                     |                        |                        |   |                          |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | за 2023г.<br>за 2022г. | 1 047 554<br>515 714   | 1 471 510<br>666 469  | (2 321 325)<br>(134 629) | 197 739<br>1 047 554     |
| расчеты по налогам и взносам                     | за 2023г.<br>за 2022г. | 29 091<br>592          | 120 500<br>28 499   | (148 303)                | 1 288<br>29 091          |
| прочая   | за 2023г.<br>за 2022г. | 78 109<br>13 661       | 59<br>251 228   | (77 481)<br>(186 780)    | 687<br>78 109            |
| Итого  | за 2023г.<br>за 2022г. | 1 242 748<br>813 961   | 2 318 696<br>946 196  | (2 593 109)<br>(517 409) | 968 335<br>1 242 748     |

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Расшифровка строки 1450 Прочие обязательства. Долгосрочные

| Наименование  | На 31.12.2023 г. |
|---|------------------|
| Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства (сальдо счета 86) | 366 593          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность   | 768 621          |
| Всего   | 1 135 214        |

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

| Наименование показателя             | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|-------------------------------------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего     | 1078                   | 2257     | (2029)   | -                            | 1306                     |
| в том числе:                        |                        |          |          |                              |                          |
| Резерв на отпуска                   | 1026                   | 2257     | (2029)   | -                            | 1254                     |
| Резерв на гарантийные обязательства | 52                     | -        | -        | -                            | 52                       |

### Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

### Информация об обеспечении, тыс. руб.

Обеспечение обязательств полученные и выданные

| Наименование показателя  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего   | 2 218 062,3           | 161 039,8             | 208 283,6             |
| Денежные средства на счетах эскроу   | 2 218 062,3           | 161 039,8             | 208 283,6             |
| Выданные - всего   | 342 168               | 305 417               | 305 417               |
| Залог собственного земельного участка (согласованная залоговая стоимость по договору ипотеки)                    | 150 000               | 150 000               | 305 417               |
| Обременение в виде обязательств перед дольщиками, заключившими ДДУ с предыдущим застройщиком (объект Российская) | 192 168               | 155 417               | 155417                |

### Расшифровка к Отчету о финансовых результатах

Доходы признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности является совокупный финансовый результат при получении Разрешения на ввод многоэтажного дома, а также выручка от продажи товаров, готовой продукции.

Прочими доходами (расходами) являются продажа прочих строительных материалов.

Доходы от обычных видов деятельности составили :

-Реализация квартир в собственности в размере 547 697 тыс. руб.

Себестоимость реализованных товаров составила 466 657 тыс. руб.

Управленческие расходы в 2023 году составили 34 822 тыс. руб. и представлены следующими основными статьями:

| Статьи расходов   | Сумма, тыс. руб. |
|---|------------------|
| Расходы на рекламу, риелторские услуги (товаров на продажу) | 31 295           |
| Амортизация   | 2 006            |
| Коммунальные услуги по квартирам в собственности            | 310              |
| Прочие (госпошлины, консультационные)                       | 1 211            |
| Всего   | 34 822           |

Управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания. Имело место увеличение величины управленческих расходов на 27 728 тыс. руб.

Расшифровка строк 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

Прочие доходы и расходы представлены следующими основными статьями:

| Строка 2340 Прочие доходы   | Показатель, тыс. руб. |
|---|-----------------------|
| Доход от реализации строительных материалов и услуг (операционная аренда)       | 239                   |
| Прочие доходы (претензии, списание кредиторской задолженности)                  | 186                   |
| Строка 2350 Прочие расходы  |                       |
| Себестоимость реализованных материалов (работ, услуг)                           | 40                    |
| Расходы на услуги банков  | 274                   |
| Не принимаемые расходы в налоговом учете (субсидии, непроизводственные расходы) | 39 806                |
| Прочие расходы (налоги, услуги банков)  | 979                   |

Затраты на производство (расходы на продажу), себестоимость проданных товаров

| Наименование показателя   | за 2023г. | за 2022г. |
|---|-----------|-----------|
| Материальные затраты  | 14993     | 4494      |
| Расходы на оплату труда   |           |           |
| Отчисления на социальные нужды  |           |           |
| Амортизация   | 2006      | 2300      |
| Прочие затраты  | 17823     | 153       |
| Фактическая себестоимость проданных товаров   | 466 657   | 77000     |
| Итого по элементам  | 501479    | 83947     |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.    | -         | -         |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | -         | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 501479    | 83947     |

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18), тыс. руб.

| Показатель         | Сумма  | Ставка налога | Сумма налога | Содержание                           |
|--------------------|--------|---------------|--------------|--------------------------------------|
| Стр. 2300 формы 2  | 16 885 | 20 %          | 3 377        | Условный расход по налогу на прибыль |
| Постоянные разницы | 39 806 | 20 %          | 7 961        | Постоянный налоговый расход          |
| Временные разницы  |        | 20 %          |              | Отложенный налог                     |
| Налог на прибыль   | 56 692 | 20 %          | 11 338       | Текущий налог на прибыль             |

Временные разницы места не имели, отложенный налог на прибыль отсутствует.

#### **Расшифровка к Отчету о движении денежных средств**

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

## 5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор

ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ» (общий директор, общество является одним из участников)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714 (общий директор)

-ООО «СЗ Доннефестрой-Театральный» (общий директор),

-ООО «СЗ Доннефестрой-Аксай» (общий директор).

Конечным бенефициаром является Николаева Елена Станиславовна.

В 2023 году совершались следующие операции со связанными сторонами.

Сделки с ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ»:

В рамках договора аренды:

| Арендатор                 | Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб. | Выставленная аренда в 2023 г., руб. | Оплачено в 2023 г., руб. | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|---------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» |   | 238800                              | 127 020,23               | 111 779,77                     |

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

В рамках реализации материалов:

| Покупатель                | Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб. | Реализовано в 2023 г., руб. | Оплачено в 2023 г., руб. | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|---------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» | 67 320,23                               | 0                           | 67 320,23                | 0                              |

Незавершенные расчеты отсутствуют.

В рамках договоров займа (выданных)

| Взаимосвязанные стороны             | Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., тыс. руб. | Выдано, тыс. руб. | Погашено, тыс. руб. | Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., тыс. руб. |
|-------------------------------------|--|-------------------|---------------------|--|
| ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (Заемщик) |  | 4 000             |                     | 4 000  |

Задолженность является краткосрочной и не просроченной

Сделки с ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ»

В рамках выданных займов

| Заемщик   | Остаток заемных средств на начало 2023 г., руб. | Погашено (списано) заемных средств в 2023 г., руб. | Выдано заемных средств в 2023 г., руб. | Остаток заемных средств на конец 2023 г., руб. |
|---|---|--|--|--|
| СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ ООО<br>Основной долг | 17 950 000                                      | 17 950 000   | 0                                      | 0  |
| Заемщик   | Остаток средств на начало 2023 г., руб.         | Погашено средств в 2023 г., руб.                   | Начислено средств в 2023 г., руб.      | Остаток средств на конец 2023 г., руб.         |
| СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ ООО<br>проценты      | 3310288,31                                      | 3340235,99   | 29947,68                               | 0  |



Незавершенные расчеты отсутствуют.

Сделки с ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714

В рамках договоров купли-продажи квартир

| Покупатель                         | Остаток средств на начало 2023 г., руб. | Продано 2023 г., руб. | Оплата в 2023 г., руб. | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|------------------------------------|---|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| СЗ<br>ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ ООО | 7 442 620                               | 15 234 592            | 0                      | 22 677 212                     |

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

В рамках договоров продажи материалов

| Покупатель                           | Остаток на начало 2023 г., руб. | Продано в 2023 г., руб. | Погашена задолженность в 2023 г., руб. | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
| ООО «СЗ<br>ЕкатеринодарИнвест-Строй» | 0                               | 11 550                  | 11 550                                 |                                |

Незавершенные расчеты отсутствуют.

В рамках приобретения материалов:

| Продавец                            | Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб. | Получено в 2023 г., руб. | Оплачено в 2023 г., руб. | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|-------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ООО«СЗ<br>ЕкатеринодарИнвест-Строй» | 0                                       | 207646,46                | 136608                   | 71038,46                       |

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

В рамках договора долевого участия:

| Дольщик                             | Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб. | Заключено в 2023 г., руб. | Оплачено в 2023 г., руб.<br>На эскроу | Остаток на конец 2023 г., руб. |
|-------------------------------------|---|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| ООО«СЗ<br>ЕкатеринодарИнвест-Строй» | 0                                       | 49 126 302,9              | 46 035 240,40                         | 3 091 062,50                   |

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

В рамках договоров займа (выданных)

| Взаимосвязанные стороны                        | Остаток (дебет) на 31.12.2022 г., тыс. руб. | Выдано, тыс. руб. | Погашено, тыс. руб. | Остаток (дебет) на 31.12.2023 г., тыс. руб. |
|--|---|-------------------|---------------------|---|
| ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»<br>(Заемщик) | 275089,7                                    | 150458            |                     | 425547,7                                    |

Задолженность является долгосрочной и не просроченной

Начисление и выплата дивидендов, тыс. руб.

| Получатель Николаева Е.С.   | Сальдо на начало периода | Обороты за период Начислено | Обороты за период Оплачено (НДФЛ и сумма к выплате) | Сальдо на конец периода |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| Распределение прибыли на основании решения участника<br>Связанная сторона – получатель дивидендов | 0                        | 53 029                      | 53 029  | 0                       |

Незавершенные расчеты отсутствуют.

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная. Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанной стороной не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

К основному управленческому персоналу Общество относит Директора организации. Вознаграждение управленческого персонала за 2023г. составило 3 125 137,28 рублей, НДФЛ - 405 540,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 496 996,31руб., краткосрочные вознаграждения.

#### **6. Информация кредитах, выданных обеспечениях**

Ниже в таблице представлена информация о полученных кредитах и займах:

Информация о кредитах:

| Заемщик         | Остаток заемных средств на начало 2023 г., руб. | Погашено (списано) заемных средств в 2023 г., руб. | Поступило заёмных средств в 2023 г., руб. | Остаток заемных средств на конец 2023 г., руб. |
|-----------------|---|--|---|--|
| АО «Альфа-банк» | 301 864 105,22                                  | -  | 1 604 993 310,67                          | 1 906 857 415,89                               |

Организацией заключено кредитное соглашение № 03WX8L с АО «Альфа-банк (ОГРН 1027700067328) о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 4 482 881 000,00 руб. Цель предоставления - финансирование строительства Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская 257/7, в том числе финансирование расходов затрат по управлению строительством объекта, по вводу Объекта в эксплуатацию, по оплате расходов на маркетинг и брокеридж в соответствии с бюджетом строительства.

Обеспечения: поручительство третьих лиц, залог земельного участка (принадлежит Заемщику), последующий залог прав по банковскому счету общества, открытому у кредитора, залог доли в Уставном капитале.

#### **7. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства**

Информация о разрешении на строительство

| Наименование объекта в Разрешении на строительство  | Дата и номер разрешения на строительство |
|---|--|
| Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, в г. Краснодаре | №RU 23306000-3911-р от 19.03.2015        |

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2023 г. отражены:

- в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 366 593 тыс. руб.

- - в составе краткосрочных обязательств раздела V бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 2 406 816 тыс. руб.

### Данные по срокам реализации объектов строительства:

| Объект долевого строительства  | Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам |
|--|---|
| Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, в г. Краснодаре, Литер 1 | 4 кв.2024 года  |
| Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, в г. Краснодаре, Литер 2 | 4 кв.2024 года  |
| Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, в г. Краснодаре, Литер 3 | 2 кв.2026 года  |
| Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, в г. Краснодаре, Литер 4 | 2 кв.2026 года  |

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

Информация об объекте по ул. Российская 257/7:

Средства дольщиков поступают на эскроу счетах, открытых в данном банке на основании трехстороннего договора эскроу счета.

Типовой договор долевого участия содержит следующее условие: «Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

**Депонент:** ФИО дольщика

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Екатеринбург Инвест-Строй»

**Депонированная сумма:** сумма по договору долевого участия

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее «30» июня 2025 г.

### 8. Непрерывность деятельности.

#### Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2022 года на бухгалтерскую отчетность организации.

В 2023г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В 2023 году общество не приостанавливало деятельность.

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоях в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может

вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

### 9. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

#### Финансовые риски. Рыночные риски

| <b>Факторы</b>   | <b>Влияние фактора на финансовое положение организации</b> | <i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений:<br/>« + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая.<br/>« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная.<br/>« 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i> |
|--|--|--|
| <i>Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги</i> | -  |  |
| <i>Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги</i>   | -  |  |
| <i>Изменение процентных ставок по банковским кредитам</i>    | 0  |  |
| <i>Изменение курса иностранных валют:</i>                    | +  |  |
| <i>- евро</i>  | +  |  |
| <i>- доллар США</i>  | +  |  |
| <i>- другая:</i>   | 0  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

#### Кредитные риски

| <b>Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)</b>            | <b>Предоставленные займы, тыс. руб. (включая беспроцентные)</b> | <b>Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.</b> | <b>Сомнительная дебиторская задолженность тыс. руб.</b> | <b>Выпущенные векселя, руб.</b> | <b>Предоставленные поручительства, тыс. руб.</b> |
|---|---|--|---|---------------------------------|--|
| <i>Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц</i> | +   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>Наличие просроченной задолженности</i>                                     | -   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>Наличие обеспечения:</i>   |   |  |   |                                 |  |
| <i>- залог</i>  | -   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>- поручительство</i>   | -   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)</i>                        | -   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>- другое:</i>  |   |  |   |                                 |  |
| <i>Наличие неплатежеспособных должников</i>                                   | -   | -  | -   | -                               | -  |
| <i>Наличие недееспособных должников (физлиц)</i>                              | -   | -  | -   | -                               | -  |

### Риски ликвидности

| Виды обязательств/ Сроки погашения                                | Наличие обязательств, срок погашения которых: |                       |                             |                     |                        |
|---|---|-----------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
|   | До 1 месяца, тыс. руб.                        | 1-3 месяца, тыс. руб. | 3 месяца – 1 год, тыс. руб. | 1-3 года, тыс. руб. | Свыше 3 лет, тыс. руб. |
| Полученные кредиты, с учетом начисленных %                        | -   | -                     | -                           | 1 906 857           | -                      |
| из них с обеспечением   | -   | -                     | -                           | -                   | -                      |
| Полученные займы, с учетом начисленных %                          | -   | -                     | 103 678                     | -                   | -                      |
| из них с обеспечением   | -   | -                     | -                           | -                   | -                      |
| Кредиторская задолженность  | 1288  | -                     | 198 426                     | 768 621             | -                      |
| в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов | -   | -                     | -                           | -                   | -                      |

### Другие виды рисков

| Факторы  | Наличие влияния Да +<br>Нет - | Последствия влияния (кратко)                     |
|--|-------------------------------|--|
| <b>1. Правовые риски</b>   |                               |  |
| Изменение валютного регулирования  | +                             | При изменении может повлиять на стоимость товара |
| Изменение таможенного регулирования  | +                             | При изменении может повлиять на стоимость товара |
| Изменение налогового законодательства  | -                             | Существенных изменений не предвидится            |
| <b>2. Страновые и региональные риски</b>   |                               | Изложены в п. 8                                  |
| <b>3. Репутационный риск</b>   |                               |  |
| Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п. |                               | качество жилья, нежилой недвижимости высокое     |
| <b>4. Другие риски</b>   |                               |  |
| Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации  | -                             | Деятельность связанных сторон стабильна          |
| Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий                                      | -                             | Деятельность не лицензируется                    |

Директор  
ООО «СЗ Екатеринбург Инвест-Строй»



Николаева Е.С.

«04» марта 2024 г.

МП

