

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Новосибирск"</b>	по ОКПО	<b>91729534</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5406674264</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	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>630007, Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сибревкома, д. 9, секция А, офис 201</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудит-Баланс"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>5401989550</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1185476102459</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	-	-	4 310
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	4 310
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 129 762	938 395	415 777
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	116 922	55 519	38 685
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	895	1 245	1 724
	Прочие оборотные активы	1260	360	809	146
	Итого по разделу II	1200	2 247 940	995 968	456 332
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 247 940	995 968	460 642



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	204 904	205 747	206 304
	Итого по разделу III	1300	204 914	205 757	206 314
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	422 485	355 855	247 091
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	422 485	355 855	247 091
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 487 563	396 797	659
	Кредиторская задолженность	1520	132 979	37 559	6 352
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	226
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 620 542	434 356	7 237
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 247 940	995 968	460 642

Руководитель

(подпись)

Новикова Наталья Ивановна

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Новосибирск"</b>		91729534		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5406674264		
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	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	22 649	98
	Прочие расходы	2350	(22 420)	(532)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	229	(434)
	Налог на прибыль	2410	(1 072)	(119)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(843)	(557)



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	(843)	(557)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Новикова Наталья  
Ивановна

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
91729534	
5406674264	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Новосибирск"

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			-	206 304	206 314
Увеличение капитала - всего:	3210				-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X		X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214				X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	-	X
реорганизация юридического лица	3216					-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220					(557)	(557)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(557)	(557)
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	-	-	-	205 747	205 757
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(843)	(843)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(843)	(843)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	204 904	204 914



## 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	204 913	205 757	206 314



Руководитель Новикова Наталья Ивановна  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом-Строй Новосибирск" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
91729534		
5406674264		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	23 893	3 110
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	22 625	3 080
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат займов	4114	-	-
прочие поступления	4119	1 268	30
Платежи - всего	4120	(1 075 373)	(465 169)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 072 946)	(450 278)
в связи с оплатой труда работников	4122	(785)	(3 847)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(8 500)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 642)	(2 544)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 051 480)	(462 059)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
инвестиционных взносов	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 146 626	481 606
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 146 626	481 606
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	(95 496)	(20 026)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(95 496)	(20 026)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 051 130	461 580
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(350)	(479)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 245	1 724
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	895	1 245
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Новикова Наталья Ивановна

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.





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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-





### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель Новикова Наталья Ивановна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
	5241 5251	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261 5270 5271	- - -	- - -

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	542
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель  **Новикова Наталья Ивановна**  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г. \_\_\_\_\_







## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

Новикова Наталья  
Ивановна

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	938 395	-	938 395	1 188 520	(4 152)	-	-	-	2 129 763	-	2 129 763
	5420	за 2022г.	415 777	-	415 777	936 579	(413 961)	-	X	-	938 395	-	938 395
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	56 868	-	56 868	239 107	(428)	-	-	-	36 408	-	36 408
	5421	за 2022г.	162	-	162	482 336	(405 630)	-	(259 139)	-	56 868	-	56 868
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	3 582	-	3 582	321	(3 724)	-	-	-	42	-	42
	5423	за 2022г.	-	-	-	3 582	-	-	(137)	-	3 582	-	3 582
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки под строительство	5408	за 2023г.	287 664	-	287 664	129 068	-	-	-	-	527 471	-	527 471
	5428	за 2022г.	268 609	-	268 609	19 055	-	-	110 739	-	287 664	-	287 664
Затраты на расселение	5409	за 2023г.	95 656	-	95 656	15 083	-	-	-	-	95 656	-	95 656
	5429	за 2022г.	76 190	-	76 190	24 066	(4 601)	-	(110 739)	-	95 656	-	95 656
Временные сооружения		за 2023г.	4 800	-	4 800	840	-	-	-	-	458	-	458
		за 2022г.	8 530	-	8 530	-	(3 730)	-	(5 183)	-	4 800	-	4 800
Затраты на доленое строительство		за 2023г.	489 825	-	489 825	814 100	-	-	264 458	-	1 565 383	-	1 565 383
		за 2022г.	62 285	-	62 285	427 540	-	-	-	-	489 825	-	489 825

## 4.2. Запасы в залоге

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



Новикова Наталья  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

22 марта 2024 г.







## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	355 855	162 125	-	(95 496)	-	-	-	422 484
	5571	за 2022г.	247 091	134 450	-	(25 686)	-	-	-	355 855
в том числе:										
	кредиты									
	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	355 855	162 125	-	(95 496)	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	247 091	134 450	-	(25 686)	-	-	-	422 484
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	355 855
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	434 355	2 198 391	52 939	(1 065 150)	-	-	-	1 620 542
	5580	за 2022г.	7 011	886 058	8 555	(467 270)	-	-	-	434 355
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками									
	5561	за 2023г.	36 985	1 159 477	-	(1 064 580)	-	-	-	131 890
	5581	за 2022г.	5 564	497 247	-	(465 826)	-	-	-	36 985
авансы полученные	5562	за 2023г.	3	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	3	-	-	-	-	-	-	3
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	570	1 040	-	(570)	-	-	-	3
	5583	за 2022г.	649	570	-	(649)	-	-	-	1 040
кредиты	5564	за 2023г.	396 797	1 037 828	52 939	-	-	-	-	570
	5584	за 2022г.	-	388 241	8 555	-	-	-	-	1 487 563
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	396 797
	5585	за 2022г.	659	-	-	(659)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	-	46	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	136	-	-	(136)	-	-	-	46
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	790 210	2 360 516	52 939	(1 160 646)	-	-	-	2 043 026
	5570	за 2022г.	254 102	1 020 508	8 555	(492 956)	-	-	-	790 210



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  
(подпись)

Новикова Наталья  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

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

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



Руководитель Новикова Наталья Ивановна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Новикова Наталья  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	8 911	8 911	-
залог земельного участка	5811	8 911	8 911	-



Новикова Наталья  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

22 марта 2024 г.



## 9. Государственная помощь

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Новикова Наталья  
 Ивановна  
 (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах  
ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск»  
ЗА 2023 ГОД**

**I. Сведения об Обществе**

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Новосибирск»

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск»

Место нахождения и почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9, Секция А, офис 201

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Свидетельство от 27.06.2011 г. серия 54 № 004358080, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Новосибирской области

Идентификационный номер налогоплательщика: 5406674264

Основной государственный регистрационный номер: 1115476075120

Основной вид деятельности в 2023 г. - ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В отчетном периоде в качестве основного вида деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» выполняло функции застройщика на объекте «Многokвартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская». Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-52-2021 от 24.03.2021 г.

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб.

По состоянию на 31.12.23г. участниками Общества являются:

Наумов Владимир Викторович - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 руб.;

Владимиров Михаил Викторович - 50% уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 руб. Участники общества являются конечными бенефициарными владельцами.

Единоличный исполнительный орган - управляющая организация ООО «Дом-Строй», и.о. директора Смирнов С.В. на основании договора о передаче функций единоличного исполнительного органа б/н от 29.12.22г.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществлялся в 2023 г. ООО «Дом-Строй» по договору управления от 29.12.2022г. с применением программы 1С: Предприятие.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.24г.: 0 человек



Общество применяет упрощенную систему налогообложения с выбранным объектом налогообложения "доходы". Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств) и Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

## **II. Сведения об учетной политике организации**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31.12.2019 г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

### **ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств и инвестиционной недвижимости не производится.

Проверка ОС и капитальных вложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Объекты основных средств или других внеоборотных активов, если компания прекратила их использование в связи с принятым решением о продаже признаются долгосрочными активами к продаже и учитываются на счете 41 «Товары».



## ЗАПАСЫ И ЗАТРАТЫ НА СООРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов. В случаях, когда невозможно прямо определить расходы на доставку строительных материалов, приобретенных для строительства инвестиционного объекта, транспортные расходы относятся на счет 08.33.1 «Капитальное строительство» на статью, которая логически взаимосвязана с доставленными ТМЦ.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утвержденного руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по ФИФО.

Материалы, переданные Подрядной организации на давальческой основе, в учете Общества отражаются на отдельном субсчете 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону» к счету 10 «Материалы». Передача материалов Подрядчику оформляется накладной на отпуск материалов на сторону по форме М-15 (утв. Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 №71а) с указанием количества предоставленных заказчиком материалов и их стоимости (без выделения НДС), а также с указанием номера и даты договора.

Списание с учета израсходованных Подрядной организацией материалов при выполнении СМР, производится на основании Отчета об использовании давальческих материалов заказчика, составленной Подрядной организацией согласно выполненным объемам работ, указанных в КС-2. Отчет подписывается представителями Заказчика и Подрядчика. Отчет, составленный в соответствии с требованиями данного пункта, заменяет применение для списания давальческих материалов форму М-29.

Возврат Подрядчиком неизрасходованных материалов Заказчику осуществляется на основании Приходного ордера, подписанного обеими сторонами.

Вложения в строительство объектов, по которым Общество является застройщиком, осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Учет затрат по сооружению объекта долевого строительства осуществляется застройщиком нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до полного даты (момента) завершения формирования себестоимости строительства объекта.



Расходы по содержанию службы дирекции, управленческие расходы заказчика-застройщика производятся за счет средств, предназначенных на финансировании капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов

Затраты, возникающие при исполнении договора о выполнении мероприятий по подключению к системе теплоснабжения учитывать на счете 20. Компенсацию издержек и вознаграждения по данным договорам считать прочими доходами.

Аналитический учет к счету 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» организован по объектам учета (строительства) и технологической структуре расходов.

Наружные сети и коммуникации не учитываются в качестве самостоятельных объектов. Их стоимость включается в стоимость сооружаемых строительных объектов.

Расходы застройщика, связанные с наличием дополнительных обременений и выполнением технических условий, формируют первоначальную стоимость объекта строительства и учитываются как расходы капитального характера.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству, в том числе инвестиционному (долевому), отражается по строке «Запасы» с представлением расшифровок в пояснениях.

Учет налога на добавленную стоимость, полученного в результате приобретения материально-производственных запасов, работ, услуг предназначенных для производства работ по строительству объектов заказчиком-застройщиком, осуществляется с использованием счета 19 «НДС по приобретенным ценностям», субсчет 33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов». При оприходовании товаров, работ, услуг сумма НДС отражается по дебету счета 19.33.1 с одновременным списанием в дебет соответствующих счетов учета:

(Д19.33.1 К 60.01, Д 10 (20, 08) К19.33.1)

Земельные участки, приобретаемые для будущего строительства, жилые дома, расположенные на них, квартиры и комнаты, находящиеся в многоквартирных жилых домах в рамках расселения, платежи по договору РЗТ и соглашениям о перераспределении земель, государственные пошлины при регистрации учитываются в стоимости соответствующих земельных участков на счете, имущественный и земельный налоги по приобретенным квартирам, жилым домам и земельным участкам учитываются на счете 08 по различным субсчетам и отражаются по строке «Запасы».

В процессе капитального строительства у застройщика возникает необходимость по возведению временных зданий и сооружений, необходимых для обеспечения строительства в целом или отдельного объекта.



Срок полезного использования титульных временных зданий и сооружений, возводимых застройщиком в процессе строительства основного объекта, определяется службой застройщика с учетом периода строительства основного объекта и утверждается приказом руководителя. В бухгалтерском балансе информация по временным сооружениям отражается по строке «Запасы».

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов.

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Процедуры проверки на обесценение особого вида Запасов – «Незавершенное доленое строительство» проводятся при снижении стоимости цен на недвижимость, а также при остановке процесса строительства на срок более 3-х месяцев.

#### РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ПОСТАВЩИКАМИ, ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материальных ценностей;

- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда;

- по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.



По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07.1998 №34н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы». Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

Резерв формируется на последнюю дату отчетного периода (квартал) по данным инвентаризации задолженности.

Условия признания дебиторской задолженности сомнительной:

- 1) не погашена в сроки, установленные договором;
- 2) с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором – определяется экспертным путем;
- 3) не обеспечена соответствующими гарантиями.

Степень вероятности погашения долга определяется на основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом:

- низкая вероятность погашения долга - резервируется в размере от 60 до 100% от суммы задолженности;
- средняя вероятность погашения долга – резервируется от 30 до 50%;
- высокая вероятность погашения долга - не резервируется.

Организация не создает резерв, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом резерва по сомнительным долгам, созданного организацией (п. 35 ПБУ 4/99).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, который не обеспечен соответствующими гарантиями.

#### УЧЕТ КРЕДИТОВ И ЗАЙМОВ

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев) (План счетов и Инструкция по его применению) или продолжительности операционного цикла (п.19 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации").

#### УЧЕТ ДОХОДОВ, РАСХОДОВ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОРГАНИЗАЦИИ.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика. Доходы (выручка), связанные с выполнением функций Заказчика-Застройщика на объекте строительства и дополнительной выгоды заказчика-застройщика, исчисляемой как разница



между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами по строительству объекта (в доле, подлежащей передаче инвестором) с учетом затрат по содержанию Заказчика-застройщика, признаются в бухгалтерском учете после окончания строительства.

Момент завершения формирования себестоимости строительства объекта устанавливается с целью фиксации величины себестоимости построенного объекта недвижимости и корректного определения финансового результата от выполнения функций застройщика в отношении такого объекта.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается последний день квартала, в котором произошли все нижеперечисленные события:

- формирование всех затрат на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией;

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;

- передача дольщикам (инвесторам) помещений по актам приема-передачи в полном объеме.

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества, аренды).

Расходы на банковские услуги учитывать без использования счетов расчётов бухгалтерской записью Д91.2 «Прочие расходы»-К51(55) «Расчетные счета»

#### ПОРЯДОК УЧЕТА СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ.

При привлечении денежных средств по договорам долевого участия с размещением средств на счетах эскроу обязательства отражать на забалансовых счетах:

ДТ 086 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» - на сумму обязательств по передаче прав на объекты по ДДУ после получения разрешения на ввод. Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.);

ДТ 009.СЭ «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - на сумму средств, размещенных на счетах эскроу (обеспечения обязательств). Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.);

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и закрытия счетов эскроу, записи на счетах бухгалтерского учета отражать следующим образом:

КТ 009.СЭ «Обеспечения обязательств и платежей полученные» - на сумму средств, размещенных на счетах эскроу (обеспечения обязательств) с одномоментным отражением на балансовых счетах учета:

ДТ 67 КТ 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «Эскроу» - на сумму обязательств перед банком по проектному финансированию;



ДТ 51 КТ 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субконто «Эс-кроу»

После передачи объектов участникам долевого строительства закрыть обязательства на забалансовом счете:

КТ 086 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» - на сумму списания обязательств при передаче прав на объекты по ДДУ после получения разрешения на ввод. Учет организовать с детализацией по контрагенту, договору и номенклатурной группе (квартира, парковка, административное помещение и т.п.)»

## ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

### Денежные потоки от текущих операций

1) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам, страховые взносы)

2) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков по платежам текущего периода.

3) В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

4) Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

### Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов».



### III. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2023 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 14.12.2023 г, Акт инвентаризации наличных денежных средств на 31.12.2023 г, Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами на 31.12.2023 г., Акт инвентаризации расчетов будущих периодов на 31.12.2023 г., Акт инвентаризации вложений в объекты долевого строительства от 31.12.2023 г., Инвентаризационная опись ТМЦ на 31.12.2023 г.).

#### По группе статей «Оборотные активы»:

**По статье «Запасы»** отражаются:

- 36 450 тыс. руб. - стоимость строительных материалов, находящихся на складе организации, а также переданные подрядчикам в качестве давальческого сырья, товары для перепродажи (возвратная тара).

-1 565 383 тыс. руб. - капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика, и включающие затраты на строительство объекта до момента подписания всех актов приема-передачи с инвесторами (участниками долевого строительства);

-527 471 тыс. руб. – стоимость земельных участков для строительства;

- 458 тыс. руб. - временных сооружений (ограждение, освещение, проезды и т.д.)

На 31.12.2023 г. ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» имеет 2 земельных участка общей площадью 26 856 кв. На одном участке осуществляется строительство объекта. На втором участке осуществляются проектно-изыскательские работы.

В соответствии с учетной политикой Общество провело процедуры проверки на обесценение запасов. Учитывая, что в 2023 г. наблюдался рост цен на недвижимость и строительные материалы, делаем вывод об отсутствии обесценения запасов Общества.

**По статье «Дебиторская задолженность»** (строка 1230). В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 116 884 тыс. руб. Данные авансы связаны с возведением объекта долевого строительства строительства. Наиболее крупные из них:

- договор №08-23-П от 21.04.2023 г. с ООО МК Инжиниринг на СМР – 15 378 тыс. руб.;

- договоры 5-22-1972в и 5-22-1973к от 13.12.2022 г. с МУП Горводоканал на подключение объекта строительства к сетям водоснабжения и канализации – 13 403 тыс. руб.;



- договор № 3825-Т-107093 от 24.08.2020г. с ООО НТСК на подключение объекта к сетям теплоснабжения – 9 746 тыс. руб.;

- договор 8/2 267 от 17.10.2023 и 7/2 231 от 27.07.2023 г. г. с ООО Алмаз на СМР - 11 262 тыс. руб

На 31.12.2023 г. неподтвержденная и с истекшим сроком давности дебиторская задолженность отсутствует

**По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230)** отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетном счете (42 тыс. руб.) и в кассе организации (853 тыс. руб.).

**По статье «Прочие оборотные активы» (строка 1260)** по состоянию на 31.12.2023 г. отражены расходы будущих периодов в сумме 360 тыс. руб., а именно право использования специальных программ, страхование строительных рисков.

По группе статей «Капитал и резервы»:

**По статье «Уставный капитал»** по состоянию на 31.12.2023 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб.

**По статье «Нераспределенная прибыль»** отражена сумма прибыли.

Чистая прибыль (убыток) общества на начало отчетного периода 205 747 тыс. руб.,

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода (- 843) тыс. руб.

Остаток чистой прибыли (убытка) на конец отчетного года 204 904 тыс. руб.

**По группе статей «Долгосрочные обязательства»:**

по статье "Заемные средства (долгосрочные)" отражены беспроцентные займы сроком погашения более 12 месяцев:

- 279 974 тыс. руб. по договору займа с ООО «Дом»;

- 35 014 тыс. руб. по договорам займа с ООО «Ростинвестпроект»;

-107 496тыс. руб. по договору займа с ООО СЗ «Дом-Строй».

Проценты по данным обязательствам не предусмотрены договорами.

**По группе статей «Краткосрочные обязательства».**

**По статье «Заемные средства»** по состоянию на 31.12.2023 г. отражены полученные заемные средства по кредитному договору № КС-ЦУ-703730/2022/00004 от 25.02.2022 г. с ПАО БАНК ВТБ по финансированию объекта - «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская» на сумму 1 878 300 тыс. руб.

На 31.12.2023 г. задолженность составила 1 426 069 тыс. руб. – основной долг и 61 494 тыс. руб. – начисленные проценты. Начисленные проценты подлежат оплате начиная с



30.09.2026 г. или после ввода объекта в эксплуатацию (если эта дата наступит ранее 30.09.2026 г.).

В бухгалтерской отчетности за 2022 г. задолженность по кредитному договору отражалась в составе долгосрочных обязательств. В целях обеспечения сопоставимости числовых показателей, включенных в бухгалтерскую отчетность, в отчетном балансе в установленном порядке скорректированы сравнительные данные на 31.12.22 года:

Информация на за 2022г по данным Бухгалтерского баланса за 2022 год			Информация на за 2022г по данным Бухгалтерского баланса за 2023 г.		
Наименование показателя	Код	Сумма	Наименование показателя	Код	Сумма
Долгосрочные заемные средства	1410	752 652	Долгосрочные заемные средства	1410	355 855
Краткосрочные заемные средства	1510		Краткосрочные заемные средства	1510	396 797

Пересчет числовых показателей не оказали существенного влияния на финансовые результаты организации.

В рамках обеспечения исполнения кредитного договора заключен договор залога земельного участка на котором возводится объект. Сумма обеспечений выданных отражена в разделе 8 Пояснений и составляет 8 911 тыс. руб.

#### **По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520)**

В составе кредиторской задолженности учтена:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками (131 890 тыс. руб.). По данной строке отражена в основном задолженность перед поставщиками строительных материалов и подрядчиками по объекту «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская»;

- задолженность по налогам и сборам (1040 тыс. руб.),

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

#### **Забалансовые счета**

На забалансовых счетах Общества учтены обязательства по договорам участия в долевом строительстве на сумму 2 140 тыс. руб., денежные средства дольщиков на счетах эскроу – 1 891 тыс. руб., залоговая стоимость земельного участка - 8 911 тыс. руб

### **IV. Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах**

Основным видом деятельности для Общества в 2023 г. являлось выполнение функций застройщика на объекте «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская». Доход от данного



вида деятельности возникнет после ввода объекта в эксплуатацию. Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно разрешения на строительство – декабрь 2025 г.

#### **По группе статей «Прочие доходы и расходы»:**

В составе прочих доходов отражены:

- 18 000 тыс. руб. по договору с ООО НТСК на строительство теплотрассы в рамках договора технологического присоединения,
- 3100 тыс. руб. доход от реализации автомобиля,
- 1 029 тыс. руб. доходы по претензиям, от реализации возвратной тары и прочие доходы.

В составе прочих расходов отражены:

- 17 245 тыс. руб. – затраты по строительству теплотрассы;
- 3 107 тыс. руб. – остаточная стоимость автомобиля;
- 611 тыс. руб. – расходы по гарантийному ремонту ранее сданных объектов;
- 1 457 тыс. руб. – прочие расходы.

#### **V. Информация о связанных сторонах**

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», в отношении:

Физических лиц, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность Общества:

- Наумов Владимир Викторович (Участник-1) - 50% в уставном капитале;
- Владимиров Михаил Викторович (Участник -2) – 50% в уставном капитале.
- ИП Владимирова Ольга Анатольевна – близкий родственник Участника -2

Юридические лица, на которые оказывается значительное влияние теми же физическими лицами:

- ООО "Дом" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;

ООО "Прогресс" - контролировался Масловским М.А. (директор ООО «Дом-Строй» в 2023 г. и участник ООО «Прогресс» (50% доли в уставном капитале);

- ООО "РостИнвестПроект"- 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй" – Генеральный директор Участник-1; 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;

- ООО СЗ "Дом-Строй Сибирь" – Генеральный директор Участник-1; 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;



- ООО СЗ "Дом-Строй Центр" – Генеральный директор Участник-1; 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО УК "Дом-Строй Сервис" – 50% в уставном капитале 2 принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-2;
- ООО "Дом-Строй" 50% в уставном капитале принадлежит Участнику-1, 50% в уставном капитале Стороны-2 принадлежит Участнику-2;
- ИП Наумов Владимир Викторович

Информации об операциях со связанными сторонами раскрыта по каждой связанной стороне и договору

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.23	Оплачено товаров, (работ, услуг), оплачено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг), возвращено авансов	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.23
<b>Прогресс ООО</b>				
договор подряда б/н от 25.03.2021г.	17 783	84525	73757	7015
б/н от 01.11.2022 (КОСП)	200	1300	1200	100
УПД	886	916	30	
<b>Дом-Строй СЗ ООО</b>				
УПД	934	1564	630	
<b>Дом-Строй Сибирь СЗ ООО</b>				
УПД		80	80	
<b>Дом-Строй ООО</b>				
01/10-21Н от 01.10.21г.		18 000	18 000	
б/н от 01.02.2022г		672	672	
б/н от 01.10.2023		96	144	48
б/н от 01.11.2022		3645	3947	302
б/н от 02.11.2022		690	720	30
б/н от 20.08.2020г		711	796	85
б/н от 28.01.2022г.		288	288	
б/н от 30.12.2021г.		600	600	
Дог. управления от 29.12.2022		30 000	30 000	
УПД 51 от 24.03.2023		4	4	

Продажа товаров (работ, услуг) связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.23	Оплачено товаров, (работ, услуг)	Реализовано товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.23
<b>ИП Владимирова</b>				
ДКП от 28.02.2023		3100	3100	

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.23	Получено заемных средств	Перечислено в счет погашения заемных средств	Задолженность Общества на 31.12.23
<b>Владимирова О. А.</b>				



договор займа б/н от 13.05.21г.	65 496		65 496	
договор займа б/н от 24.01.	30 000		30 000	
<b>Дом ООО</b>				
договор займа беспроцентный б/н от 17.11.20	199 995			199 995
договор займа беспроцентный б/н от 09.11.22	13 350	66 629		79 979
<b>Дом-Строй СЗ ООО</b>				
договор займа б/н от 30.12.2021	12 000			12 000
договор займа б/н от 12.09.2023		95 496		95 496
<b>РосИнвестПроект ООО</b>				
договор займа б/н от 12.10.2020г	15 244			15 244
договор займа б/н от 20.12.2021г	19 770			19 770

Операции по инвестиционным взносам и договорам участия в долевом строительстве (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Оплачено инвестиционных взносов на 01.01.2023 г.	Оплачено по инвестиционным договорам	Возвращено взносов/зарегистрировано уступок по ДДУ	Оплачено инвестиционных взносов на 31.12.2023 г.
<b>Дом-Строй Сибирь ООО</b>				
ДДУ	742		742	

Все займы, полученные от связанных сторон - беспроцентные.

Дивиденды в текущем году не начислялись и не выплачивались. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023 г. – текущая, просроченная задолженность отсутствует. Неденежные расчеты со связанными сторонами не производились.

Выплаты ключевому персоналу отсутствовали в связи с передачей функций единоличного исполнительного органа ООО "Дом-Строй".

## VI. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать деятельность. В настоящее время Общество осуществляет возведение Объекта строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021027:3987 по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Нарымская. В дальнейшем планируется возведение еще как минимум 2 объектов на соседнем земельном участке.

## VII. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятель-



ности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски, правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие



несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Новосибирской области. Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С февраля 2022 года были введены санкции в отношении Российской Федерации, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. Результатом данных действий стало падение курса рубля, увеличение ставки рефинансирования, ставок по кредитам, рост цен. Но к концу года ситуация стабилизировалась, ЦБ РФ удалось снизить ставки. У общества отсутствует существенная зависимость от поставок оборудования и материалов из-за рубежа, что также снижает влияние данных рисков на деятельность организации.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи со сложившейся геополитической ситуацией, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

#### **VIII. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО СЗ «Дом-Строй Новосибирск» не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

#### **IX. Раскрытие информации по отчетным сегментам**

Информация по сегментам, согласно Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), не формируется, так как организация не является публичной.

22.03.2024г.



Новикова Н.И.

По доверенности от 25.01.2023 г.