

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»

за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» (ОГРН 1076672041225, 620024, Свердловская область, город Екатеринбург, Елизоветинское ш., д.8), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2023 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент», прекратить его

деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент».

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель по аудиту, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено аудиторское заключение, действует на основании доверенности № 1 от 01.03.2022 сроком до 01.03.2025,

(квалификационный аттестат аудитора К 025616 выдан в соответствии с Приказом Минфина РФ № 7 от 20.01.2006). Включен в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 19.02.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006054912.

Д.В. Петухов

Д.В. Петухов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Независимых Аудиторов»,
ОГРН 1096674002996,
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 72, оф. 523/8.
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
ОРНЗ 12006043705

«22» апреля 2024 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»	по ОКПО	83435497		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6672251729		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
620024, Свердловская область, г.о. Город Екатеринбург, г Екатеринбург, ш Елизаветинское, дом

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Компания Независимых Аудиторов"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6674325165
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1096674002996

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1.	Основные средства	1150	333	443	351
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	333	443	351
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.	Запасы	1210	2 741 496	1 825 537	424 022
	в том числе:				
	незавершенное строительство объектов МКД		2 741 496	1 825 537	424 022
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	121 342	87 126	249 167
	в том числе:				
	авансы, выданные поставщикам и подрядчикам		120 997	86 989	247 022
	по налогам и сборам		78	8	8
	задолженность покупателей		-	-	-
	прочая		267	129	2 135
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	98 468	722 006	710 202
	в том числе:				
	на расчетных счетах		4 499	215	60
	на Аккредитиве		93 969	721 791	710 142
	Прочие оборотные активы	1260	310	427	410
	Итого по разделу II	1200	2 961 616	2 635 096	1 383 801
	БАЛАНС	1600	2 961 949	2 635 539	1 384 152

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	49 260	(3 373)	(3 222)
	Итого по разделу III	1300	49 275	(3 358)	(3 207)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1410	1 056 926	2 625 175	1 374 590
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 056 926	2 625 175	1 374 590
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1510	732 412	34	33
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	1 123 047	13 610	12 679
	в том числе:				
	перед поставщиками и подрядчиками		124 177	13 153	11 831
	налоги и сборы		13 485	457	403
	по расчетам с дольщиками по непереданным объектам недвижимости		985 385	-	-
	прочая		-	-	445
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	289	78	56
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 855 748	13 722	12 768
	БАЛАНС	1700	2 961 949	2 635 539	1 384 152



Жабреева Людмила
Александровна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»	по ОКПО	83435497		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6672251729		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	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	175 510	-
	Себестоимость продаж	2120	(69 788)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	105 722	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 722	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(39 810)	-
	Прочие доходы	2340	29	11
	Прочие расходы	2350	(150)	(162)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	65 791	(151)
	Налог на прибыль	2410	(13 185)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(13 158)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	27	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	52 633	(151)

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	52 633	(151)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Жабреева Людмила
Александровна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
83435497	
6672251729	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»

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	15			-	-	(3 207)
Увеличение капитала - всего:	3210				-	-	
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	-	-	
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	
дополнительный выпуск акций	3214			-	-	-	
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215			-	-	-	
Уменьшение капитала - всего:	3220				-	-	(151)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	-	-	(151)
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	
уменьшение номинальной стоимости акций	3224			-	-	-	
уменьшение количества акций	3225			-	-	-	
реорганизация юридического лица	3226			-	-	-	
дивиденды	3227	X	X	X	-	-	

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	15	-	-	-	(3 373)	(3 358)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	52 633	52 633
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	52 633	52 633
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	15	-	-	-	49 260	49 275

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
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	49 275	(3 358)	(3 207)



Жабреева Людмила
Александровна
(расшифровка подписи)

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент»	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		83435497			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		6672251729			
Единица измерения:	в тыс. рублей		41.20			
			12300	16		
			384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	160 144	11
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	160 109	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	35	11
Платежи - всего	4120	(1 320 227)	(1 168 806)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 305 401)	(1 160 425)
в связи с оплатой труда работников	4122	(495)	(275)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 609)	(1 475)
налога на прибыль организаций	4124	-	(300)
возврат дольщикам	4125	(3 060)	-
прочие платежи	4129	(7 662)	(6 331)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 160 083)	(1 168 795)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	536 545	1 182 599
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	536 545	1 182 599
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	-	(2 000)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(2 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	536 545	1 180 599
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(623 538)	11 804
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	722 006	710 202
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	98 468	722 006
Валютина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Жабреева Людмила
Александровна
(расшифровка подписи)

**Приложение 1 к Пояснению к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "Проектдевелопмент" за 2023 год (тыс. руб.)**

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как по давших положительного результата	
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.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	545	(102)	-	-	(110)	-	-	-	-	545	(213)
	5210	за 2022г.	358	(7)	187	-	(95)	-	-	-	-	545	(102)
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	545	(102)	-	-	(110)	-	-	-	-	545	(213)
	5211	за 2022г.	358	(7)	187	-	(95)	-	-	-	-	545	(102)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	187	(187)	-	
в том числе: Система видеонаблюдения (бытовой городок)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	187	(187)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	187
в том числе:			
Система видеонаблюдения (бытовой городок)	5261	-	187
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

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

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура						
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:										
Финансовых вложений - Итого	5306 5316 5300 5310	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

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	перевод из долгов в краткосрочную задолженность	остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 625 175	536 545	158 579	(1 531 025)	-	-	(732 347)	1 056 926	
	5571	за 2022г.	1 374 590	1 182 599	69 986	(2 000)	-	-	-	2 625 175	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	2 342 932	523 786	133 159	(1 465 287)	-	-	(732 347)	802 242	
	5572	за 2022г.	1 220 291	1 174 445	45 847	-	-	-	-	2 342 932	
займы	5553	за 2023г.	282 243	78 984	25 420	(131 963)	-	-	-	254 684	
	5573	за 2022г.	251 949	8 155	24 139	(2 000)	-	-	-	282 243	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	13 644	1 116 482	3 657	(10 671)	-	-	732 347	1 855 459	
	5580	за 2022г.	12 713	13 286	1 495	(13 851)	-	-	-	13 644	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	13 153	117 612	-	(6 588)	-	-	-	124 177	
	5581	за 2022г.	11 831	12 951	-	(11 629)	-	-	-	13 153	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	457	13 485	18	(456)	-	-	-	13 485	
	5583	за 2022г.	403	335	-	(300)	-	-	-	457	
кредиты	5564	за 2023г.	16	3 657	3 627	-	-	-	732 347	732	
	5584	за 2022г.	14	1 477	1 475	-	-	-	-	16	
займы	5565	за 2023г.	18	-	-	-	-	-	-	18	
	5585	за 2022г.	18	-	-	-	-	-	-	18	
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	447	-	-	(447)	-	-	-	-	
расчеты с должниками по переданным объектам недвижимости	5567	за 2023г.	-	985 385	-	-	-	X	X	985 385	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	2 638 819	1 653 027	162 236	(1 541 696)	-	-	X	2 912 385	
	5570	за 2022г.	1 387 303	1 195 885	71 481	(15 851)	-	-	X	2 638 819	

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	-	-	-

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	78	211	-	-	289

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:				
5801		-	-	-
5810		1 896 501	3 291 556	2 299 599
Выданные - всего				
в том числе:				
5811		-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено за год	На начало года	Возвращено 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					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____

Жабрева Людмила Александровна
(подпись) (расшифровка подписи)



29

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «Проектдевелопмент»
за 2023 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Проектдевелопмент» за 2023 год, подготовленной и подписанной 29 марта 2024 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектдевелопмент» (далее Общество).

Сокращенное наименование: ООО «Проектдевелопмент».

Место нахождения и юридический адрес Общества до 14.06.2022 г: 620098, г. Екатеринбург, ул. Горького, стр. 7А, офис 202/14.

Место нахождения и юридический адрес Общества с 14.06.2022 г: 620024, г. Екатеринбург, шоссе Елизаветинское д.8.

Почтовый адрес Общества: 620024, г. Екатеринбург, шоссе Елизаветинское д.8

Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании Общества от 09.03.2017, ОГРН 1076672041225, ИНН/КПП 6672251729/668501001.

Участниками Общества являются физические лица:

- Жабреева Людмила Александровна - 50%

- Торопова Ольга Петровна – 50%

Высшим органом управления является общее собрание участников Общества.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества.

–директор Жабреева Людмила Александровна.

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 1 человек.

Основными видами деятельности Общества являются деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

За период 2023 год внесены следующие изменения в учредительные документы Общества и ЕГРЮЛ:

- Изменение основного ОКВЭД (Лист записи ЕГРЮЛ от 24.08.2023);

Обществом осуществляется строительство с привлечением средств участников долевого строительства (дольщиков) с использованием счетов эскроу в соответствии с

- разрешением на строительство от 28.06.2018 № RU66302000-1240-2018 на объект: «Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 1 по ПЗУ) - 1 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№ 2 по ПЗУ) - 2 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№ 3 по ПЗУ) – 3 этап строительства; односекционный многоэтажный жилой дом (№4 по ПЗУ) - 4 этап строительства» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Новостроя, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, в границах улицы Походная - переулка Кирпичный - русла реки Патрушиха - улицы Новостроя;

- разрешением на строительство от 22.06.2023 № 66-41-205-2023 на объект «Зданием многоуровневого паркинга (№1 по ПЗУ)» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улицы Проходной – переулка Кирпичного – русла реки Патрушихи – улицы Новостроя;

- разрешением на строительство от 17.10.2023 № 66-41-341-2023 на объект «Трехсекционный многоэтажный жилой дом со встроенной дошкольной образовательной организацией и встроенным офисным помещением (№ 5 по ПЗУ) – 5 этап строительства» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Походная – переулок кирпичный – русло реки Патрушихи – улица Новостроя;

Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации – ООО «Уральское управление строительной экспертизы».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 г. была подготовлена в соответствии с тем же Законом, положениями и стандартами. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Критерий существенности для ретроспективного отражения в бухгалтерском учете и отчетности

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 %.

Критерий существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности:

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет не менее 5% (Пять) процентов от валюты баланса и от статьи Отчета о финансовых результатах. Показатели, составляющие менее 5% (Пяти) от показателя статьи соответственно, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

2.2. Учет основных средств

Актив, удовлетворяющий условиям пункта 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

2.3. Учет нематериальных активов

В составе нематериальных активов учитываются патенты на изобретения, свидетельства на полезные модели и другие объекты, соответствующие условиям п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Амортизация нематериальных активов определяется линейным способом, за исключением случаев, когда применение иного способа определения амортизации может быть обосновано надежным расчетом ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

При проведении проверки срока полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения, уточнение срока полезного использования производится в случае существенного изменения (на 12 и более месяцев от ранее установленной) продолжительности периода, в течение которого Общество предполагает использовать данный нематериальный актив.

При проведении проверки способа определения амортизации нематериального актива на необходимость его уточнения, применяемый способ определения амортизации изменяется в случае наличия надежного расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования

данного нематериального актива, обосновывающего применение иного способа определения амортизации (п. п. 28, 30 ПБУ 14/2007).

Регулярная переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/2007).

2.4. Учет Объекта строительства

Установлено понятие объект строительства - незавершенное строительством здание, строение сооружение, на котором ведутся строительные работы в соответствии с проектной документацией.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Строящиеся объекты, строящиеся с привлечением средств инвесторов (в том числе кредитных средств) являются для Общества незавершенным производством и отражаются в бухгалтерском балансе в составе «Запасов».

Стоимость земельного участка относится на увеличение первоначальной стоимости объекта строительства.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительного монтажных работ, учитываются обособленно. Учет ведется в разрезе объектов строительства контрагентов, и полученных счетов-фактур. Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями отражаются о строке «Запасы» в составе незавершенного производства по строительству объекта.

Общие затраты, в случае наличия нескольких объектов строительства, либо нескольких пусковых комплексов, распределяются в пропорции, рассчитанной на основании квадратных метров указанных в разрешении на строительство, либо иным обоснованным способом. Прямые затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.5. Учет запасов

Запасы принимать к учету по фактической себестоимости (п. 9 ФСБУ 5/2019). Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценку производить по методу ФИФО (пп. «в» п. 36, п. 40 ФСБУ 5/2019).

Затраты на содержание застройщика, увеличивают стоимость незавершенного производства по строительству объекта строительства и отражаются по строке «Запасы».

2.6. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения принимать к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В случае несущественности величины дополнительных затрат на приобретение ценных бумаг, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, (менее 5%) такие затраты признавать прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

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

Доходы по финансовым вложениям признаются доходами от обычных видов деятельности либо прочими поступлениями в соответствии с п.34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» в составе прочих расходов.

Проверка на обесценивание финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с п.38 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

2.7. Учет обязательств, возникающих при заключении договоров долевого участия

При типе договора: договор долевого участия с использованием счета эскроу обязательства Застройщика по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не отражаются в Бухгалтерском балансе. Обязательства Застройщика перед дольщиками по договорам с использованием счета эскроу - раскрываются в письменных пояснениях.

2.8. Учет расчетов по аренде

Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В учете Общества предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

2.9. Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу, включаются в состав расходов равномерно, независимо от условий предоставления займа. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива (в том числе незавершенного производства, связанного со строительством объекта, предназначенного для передачи по договорам участия в долевом строительстве) в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

2.10. Учет доходов и расходов

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется, как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству этого объекта, в виде экономии целевых средств. Расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в затраты на момент определения финансового результата от сдачи объекта строительства.

Учет затрат на содержание заказчика-застройщика ведется обособленно. В период, в котором Обществом будет осуществляться исключительно строительную деятельность, затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются в составе незавершенного производства по строительству объекта.

2.11. Учет резервов и оценочных обязательств

Общество создает следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение финансовых вложений;

- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Общество признает следующие оценочные обязательства:

- резерв под предстоящие расходы на отпуска.

При возникновении обстоятельств Общество оценивает и создает иные оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.12. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Временно свободные денежные средства, размещенные на банковских депозитах до востребования и сроком до трех месяцев, относятся к денежным эквивалентам.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги).

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Поступления и платежи от операций по долевому строительству отражаются в составе денежных потоков от текущих операций развернуто.

2.13. Изменения в учетной политике

Общество не вносило существенные изменения в учетную политику на 2023 год и не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2024 год.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

3.1. Нематериальные активы

На балансе Общества нематериальные активы не числятся.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в табл. 2.1 и 2.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. у Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации.

3.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2023 года финансовые вложения на балансе Общества отсутствуют.

Основания для формирования резерва под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде отсутствуют.

3.4. Запасы

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в табл. 3 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

Многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, предназначены в дальнейшем для передачи дольщикам по договорам долевого участия либо для продажи и не являются для Застройщика капитальными вложениями согласно п. 1.2 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных

инвестиций» утв. Письмом Минфина России от 30.12.1993 №160. Соответственно, затраты, связанные с подготовкой к строительству объекта, отражаются как незавершенное производство по строке баланса «Запасы».

Основания для формирования резерва под снижение стоимости запасов в отчетном периоде отсутствуют.

Тыс. руб.

Виды активов	2023	2022	2021
Вложение в строительство объекта (незавершенное доленое строительство)			
В т.ч.			
Затраты на приобретение и содержание земельных участков под доленое строительство	113 405	133 304	130 455
Затраты на проектные и изыскательские работы	8 949	21 722	21 685
Строительно-монтажные работы и работы связанные с обеспечением строительства	1 041 913	1 198 624	164 157
НДС с СМР	190 007	218 579	20138
Затраты на содержание застройщика	310 331	253 308	87587
Прямые затраты застройщика по введенным, но непереданным объектам строительства	126 177		
Стоимость строительства по введенным, но непереданным объектам	950 714		
Итого	2 741 496	1 825 537	424 022

3.5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.1 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. отсутствует дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022, 2021 гг. Общество не имело сомнительной задолженности.

Основания для формирования резерва сомнительных долгов в отчетном периоде отсутствовали.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2023 г. на балансе у Общества денежных эквивалентов нет. В составе денежных средств отражены средства на расчетном счете Общества в размере 4 499 тыс. руб. и на отзывных покрытых документарных аккредитивах в размере 93 969 тыс. руб.

3.7. Капитал и чистые активы

В 2023 году дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023г., на 31.12.2022 г., на 31.12.2021 г. представлены в Отчете о движении капитала в разделе 3.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 года положительные – 49 275 тыс. руб.

3.8. Заемные средства

Информация о наличии задолженности по заемным средствам за отчетный период представлена в таблице:

Виды обязательств	Тыс. руб.		
	2023	2022	2021
Долгосрочные кредиты и займы в рублях	946 908	2 528 905	1348306
Долгосрочная задолженность по процентам	110 018	96 270	26 284
Краткосрочные кредиты и займы в рублях	679 626	0	0
Краткосрочная задолженность по процентам	52 786	34	33
Итого	1 789 340	2 625 209	1 374 623

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа и кредита.

Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в договорах займа. Включение затрат по кредитам и займам в стоимость инвестиционных активов в отчетном периоде производилось согласно действующим положениям бухгалтерского учета и Учетной политике.

В составе долгосрочных кредитов банка учтена задолженность по невозобновляемым кредитным линиям на финансирование строительства от ПАО Сбербанк:

- 30.11.2021 г. Обществом заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование по проекту «Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 2 по ПЗУ) - 2 этап строительства по адресу г. Екатеринбург, ул. Новостроя» с ПАО Сбербанк на сумму 723 079 тыс.руб. Денежные средства в рамках кредитной линии в 2023 г. привлечены в размере 65 761 тыс.руб. на срок по 25.12.2024 г. Остаток не выданной суммы на 31.12.2023 составил 43 453 тыс.руб.

- 18.02.2022 г. Обществом заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование по проекту «Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 3 по ПЗУ) - 3 этап строительства по адресу г. Екатеринбург, ул. Новостроя» с ПАО Сбербанк на сумму 793 979 тыс.руб. Денежные средства в рамках кредитной линии в 2023 г. привлечены в размере 73 351 тыс.руб. на срок по 25.12.2024 г. Остаток не выданной суммы на 31.12.2023 составил 80 338 тыс.руб.

- 05.10.2023 г. Обществом заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на финансирование по проекту «Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 4 по ПЗУ) - 4 этап строительства по адресу г. Екатеринбург, ул. Новостроя» с ПАО Сбербанк на сумму 1 040 563 тыс.руб. Денежные средства в рамках кредитной линии в 2023 г. привлечены в размере 48 064 тыс.руб. на срок по 25.11.2026 г. Остаток не выданной суммы на 31.12.2023 составил 992 499 тыс.руб.

Сумма обязательств по кредитам обеспечена залогом земельных участков и имущественных прав. Сумма залоговых обязательств отражена в таблице 8 Приложения № 1 к настоящим пояснениям и пункте 5.2 настоящих пояснений.

3.9. Кредиторская задолженность

Информация о наличии задолженности по кредиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице 5.2 Приложения №1 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество не имело просроченных обязательств.

3.10. Оценочные обязательства

В 2023 году Обществом создано оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков в размере 289 тыс. руб.

3.11. Доходы и расходы Общества

В 2023 году Обществом получен доход от основного вида деятельности в размере 105 772 тыс. руб. В составе процентов к уплате отражены проценты, связанные со строительством переданных объектов долевого участия.

3.12. Чистая прибыль (убыток)

В 2023 году Обществом была получена чистая прибыль в размере 52 633 тыс. руб.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Информация о связанных сторонах

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», были выделены следующие связанные стороны:

№ п/п	Полное фирменное наименование организации или ФИО связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Дата наступления/прекращения основания
1.	Жабреева Людмила Александровна	Единоличный исполнительный орган - директор		02.07.2018/ -
2.	Жабреева Людмила Александровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50 %	21.06.2018/ -
3.	Торопова Ольга Петровна	Размер принадлежащей доли в уставном капитале Общества – 50%	50 %	04.03.2021/ -

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «Проектдевелопмент»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления/прекращения основания
1.	ООО «УКМ СтройИнвест»	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д.45/8, оф.1(до 09.03.2023) г.Екатеринбург ул.Кондратьева стр.2а пом.50 с 10.03.2023	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	15.11.2019 / -
2.	ИП Жабреева Людмила Александровна	Гражданство – Российской Федерации	Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»	15.11/2019 / -
3.	ООО «ФОРТИС Строй»	г. Екатеринбург, ул. Кондратьева, стр.2А, пом.57	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет 50% (до 17.12.2021– 33,3 %)	09.09.2019 / -
4.	ООО «Башня Времени»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	08.02.2021 / -
5.	ООО «ФОРТИС 1»	г. Екатеринбург ул. Ткачей стр.23	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 50 %	21.09.2021 / -
6.	ООО «ФОРТИС 1.1»	г. Екатеринбург ул. Отрадная д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 25 % (до 23.08.2021- 50%)	28.05.2021 / -
7.	ООО «Торгоборудование-Отрадная»	г. Екатеринбург ул. Отрадная д.1	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет	29.12.2021 / -

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления/прекращения основания
			- 45 %	
8.	ООО «Фортис-Скон»	г Екатеринбург, ул Малышева, стр. 51, офис 46/03	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 50 %	23.06.2021 / -
9.	ООО СЗ «СРМ»	г. Екатеринбург ул. Стрелочников д.2	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 50 %	18.10.2021 / -
10.	ООО «Фортис 2»	г.Екатеринбург ул.Чкалова д.239 кв.67	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 100%	08.12.2022 / -
11.	ООО «Фортис Строй 2»	г. Екатеринбург, ул. Стрелочников д. 2 кв 322	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 100%	19.06.2023 / -
12.	ООО «Фортис МИП»	г. Екатеринбург, ул.Уральская д.5, кв 287	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 100%	21.06.2023 / -
13.	ООО «Фортис Тактика 4»	г. Екатеринбург, ул.Уральская д.5, кв 287	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 100%	24.10.2023 / -
14.	ООО «УРАЛБЭЙ»	г. Екатеринбург, ул.Ткачей,д.27	Размер принадлежащей Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет - 100%	31.10.2023 / -
15.	ООО «Строй-К»	г. Екатеринбург, ул.Отрадная д.1,офис 27	Размер принадлежащей	01.06.2023 / -

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления/прекращения основания
			Жабреевой Людмиле Александровне доли в уставном капитале составляет – 100%	

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря 2022 года операциями со связанными сторонами:

Наименование	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность по займам, полученным от связанных сторон:		
ООО «Башня Времени»	94 980	91 411
Жабреева Людмила Александровна	-	-
Торопова Ольга Петровна	15 000	15 000
Задолженность по процентам:		
ООО «Башня Времени»	30 848	19 522
Жабреева Людмила Александровна	252	252
Торопова Ольга Петровна	2 982	2 157
Дебиторская задолженность по операциям, связанной с основной деятельностью:		
ООО «Башня Времени»	-	-

Виды и объем операций со связанными сторонами:

Наименование	2023	2022
Текущие операции		
Объем выполненных работ (услуг) связанными сторонами		
ООО «Башня Времени»	57 375	43 200
Финансовые операции		
Займы полученные		
ООО «Башня Времени»	3 570	
Жабреева Людмила Александровна	-	-
Торопова Ольга Петровна	-	-
Проценты к уплате по займам полученным		
ООО «Башня Времени»	11 297	11 029
Жабреева Людмила Александровна		
Торопова Ольга Петровна	825	825
Займы возвращенные		
Жабреева Людмила Александровна	-	-
Торопова Ольга Петровна	-	-

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Поступление денежных средств от связанных сторон ВСЕГО:	Текущие операции		Финансовые операции	
	2023	2022	2023	2022
ООО «Башня Времени»	3 570			
Жабреева Людмила Александровна	-	-	-	-
Торопова Ольга Петровна	-	-	-	-
Платежи связанным сторонам ВСЕГО:	Текущие операции		Инвестиционные операции	
	2023	2022	2023	2022
ООО «Башня Времени»	57 375	49 100		
Жабреева Людмила Александровна	-	-	-	-
Торопова Ольга Петровна	-	-	-	-

В течение 2023 года Общество включило в расходы вознаграждение основному управленческому персоналу в размере 499 тыс. руб.

Общее количество управленческого персонала 1 чел.

К управленческому персоналу относятся - Директор общества.

Вознаграждение управленческого персонала составило:

Вид	2023	2022
Заработная плата	385	210
Социальные налоги	114	65

4.2. Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2023 года сумма по обеспечениям обязательств и платежей выданных составила:

Наименование обеспечения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Обязательства в рамках заключенных договоров долевого участия, по объектам не введенным в эксплуатацию	621 022	1 375 652	497 611
Договор залога имущественных прав №58228 от 20.07.2021 с ПАО СБЕРБАНК	-	1 266 398	1 266 398
Договор залога имущественных прав №58385 от 30.11.2021 с ПАО СБЕРБАНК	779 238	779 238	779 238
Договор залога имущественных прав №Д301_160В001Р5 от 18.02.2022 с ПАО СБЕРБАНК	835 178	835 178	-
Договор ипотеки №58229 от 20.07.2021 с ПАО СБЕРБАНК	-	128 657	128657
Договор ипотеки №58384 от 30.11.2021 с ПАО СБЕРБАНК	125 306	125 306	125306
Договор ипотеки №ДИ01_160В001Р5 от 18.02.2022 с ПАО СБЕРБАНК	156 779	156 779	-
Договор залога имущественных прав №Д301-160В00061МФ от 05.10.2023	1 112 299	-	-
Договор ипотеки №ДИ01_160В00061МФ от 05.10.2023	260 925	-	-

4.3. Условные обязательства и условные активы

Условные активы и условные обязательства на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют.

4.4. События после отчетной даты

После 31 декабря 2023 факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, у Общества отсутствуют.

4.5. Совместная деятельность

Совместная деятельность Обществом в 2023 году не велась.

4.6. Прекращаемая деятельность

Прекращаемой деятельности у Общества в 2023 году не было.

В ближайшие 12 месяцев ООО «Проектдевелопмент» будет продолжать работать в штатном режиме. Ожидаемый финансовый результат в 2024 году планируется относительно стабильным.

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности в Российской Федерации, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала.

Общество не имеет валютных активов и обязательств; деятельность Общества не связана с экспортными и импортными операциями. Введение ограничительных мер со стороны иностранных государств, а также колебания курса рубля может повлечь увеличение стоимости строительства, однако руководство Общества оценивает вышеуказанное событие как несущественное влияющее на финансовые показатели, с учетом имеющихся внутренних резервов и дополнительных источников финансирования со стороны собственников, деловых партнеров, а также банковского финансирования.

Таким образом, основания для прекращения деятельности отсутствуют.

Директор

29 марта 2024 г.



Л.А. Жабреева

Всего пронумеровано, прошнуровано и
сдано печатью 45 (сорок пять)

Д.В. Петров

