

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД**

Аудиторское заключение

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» (ОГРН 1169658096981), 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, 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 «Жилой комплекс Клевер Парк» 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 раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 и лица, ответственного за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за

раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие

события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его 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.

Екимовских Ирина Анатольевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706014431)



Крашенинникова Светлана Викторовна
Руководитель аудита (ОРНЗ 21706014497)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,

ОГРН 1026602337068,

620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 11606070734

«23» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

| | | | | |
|--|--|------------------------------|------|----------------------|
| | | | | Коды |
| Форма по ОКУД | | | | 0710001 |
| Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2023 | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК" | | | 04220498 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | 6685118428 |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | | | 71.12.2 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | 12300 16 |
| Местонахождение (адрес) | 620100, Свердловская обл, Екатеринбург г, Ткачей ул, строение 25, офис 309 | | | 384 |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту | <input checked="" type="checkbox"/> ДА | <input type="checkbox"/> НЕТ | | |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора | ООО "АГ" Капитал" | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | | | | 6658149843 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | | | | 1026602337068 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.2 | Нематериальные активы | 1110 | 24 | 30 | 37 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 3.5 | Финансовые вложения | 1170 | 140 000 | 140 000 | 140 000 |
| 3.8 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 2 167 | 1 997 | 6 882 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 142 191 | 142 027 | 146 919 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.3 | Запасы | 1210 | 2 218 503 | 1 931 833 | 1 572 453 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 219 288 | 286 054 | 118 900 |
| 3.4 | Дебиторская задолженность | 1230 | 2 271 252 | 2 347 953 | 1 304 369 |
| 3.8 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 652 267 | 146 165 | 10 772 |
| 3.6 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 170 534 | 39 553 | 139 125 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 1 504 | 1 192 | 3 445 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 5 533 348 | 4 752 750 | 3 149 064 |
| | БАЛАНС | 1600 | 5 675 539 | 4 894 777 | 3 295 983 |

5

| 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 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 277 798 | 277 798 | 277 798 |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 535 232 | 101 430 | 830 394 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 1 213 030 | 779 228 | 1 508 192 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | - | 572 929 | 641 883 |
| 3.8 | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 843 | 2 092 | 4 684 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1 843 | 575 021 | 646 567 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 3.7 | Заемные средства | 1510 | 2 057 668 | 1 853 946 | 385 667 |
| 3.4 | Кредиторская задолженность | 1520 | 2 360 579 | 1 686 314 | 755 255 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 3.8 | Оценочные обязательства | 1540 | 42 419 | 268 | 302 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 4 460 666 | 3 540 528 | 1 141 224 |
| | БАЛАНС | 1700 | 5 675 539 | 4 894 777 | 3 295 983 |

Руководитель

(подпись)

Обрезков Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

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

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2023 |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК" | ИНН | 04220498 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД 2 | 6685118428 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКЕИ | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3.8 | Выручка | 2110 | 1 383 097 | 1 493 589 |
| 3.8 | Себестоимость продаж | 2120 | (234 877) | (794 726) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 1 148 220 | 698 863 |
| 3.8 | Коммерческие расходы | 2210 | (266 421) | (111 100) |
| 3.8 | Управленческие расходы | 2220 | (131 026) | (99 451) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 750 773 | 488 312 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 3.8 | Проценты к получению | 2320 | 51 563 | 48 421 |
| 3.8 | Проценты к уплате | 2330 | (36 782) | (35 376) |
| 3.8 | Прочие доходы | 2340 | 6 602 | 2 942 |
| 3.8 | Прочие расходы | 2350 | (102 717) | (36 215) |
| 3.8 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 669 439 | 468 084 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (140 764) | (97 048) |
| | в том числе: | | | |
| 3.8 | текущий налог на прибыль | 2411 | (141 183) | (94 755) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 419 | (2 293) |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 528 675 | 371 036 |

3

| 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 | 528 675 | 371 036 |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель

(подпись)

Обрезков Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

8

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

| | |
|------------|---------|
| Коды | |
| 0710004 | |
| 31 | 12 2023 |
| 04220498 | |
| 6685118428 | |
| 71.12.2 | |
| 12300 | 16 |
| 384 | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК"

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

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 | 400 000 | - | 277 798 | - | 830 394 | 1 508 192 |
| <u>За 2022 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 371 036 | 371 036 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | 371 036 |
| 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 | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (1 100 000) | (1 100 000) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | (1 100 000) | (1 100 000) |

| 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 | 400 000 | - | 277 798 | - | 101 430 | 779 228 |
| <u>За 2023 г.</u> | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 528 675 | 528 675 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 528 675 | 528 675 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | X | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (94 873) | (94 873) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | (94 873) | (94 873) |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г. | 3300 | 400 000 | - | 277 798 | - | 535 232 | 1 213 030 |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2022 г. | | На 31 декабря 2022 г. |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2021 г. | за счет чистой прибыли (убытка) | |
| 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 | 1 213 030 | 779 228 | 1 508 192 |



**Обрезков Алексей
Александрович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР ПАРК"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2023 |
| 04220498 | | |
| 6685118428 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 578 481 | 1 748 697 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 556 146 | 1 526 955 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 22 335 | 221 742 |
| Платежи - всего | 4120 | (2 107 397) | (1 922 936) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (1 838 548) | (1 531 760) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (3 636) | (5 679) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (2) | (10 322) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | (169 927) |
| прочие платежи | 4129 | (265 211) | (205 248) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 528 916) | (174 239) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | 13 000 |
| 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 | - | 13 000 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (506 101) | (148 393) |
| 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 | (506 101) | (148 393) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | (506 101) | (135 393) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 2 443 133 | 1 695 727 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 2 443 133 | 1 695 727 |
| 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 | (277 135) | (1 485 667) |
| 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 | (94 873) | (1 100 000) |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (182 262) | (385 667) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 2 165 998 | 210 060 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 130 981 | (99 572) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 39 553 | 139 125 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 170 534 | 39 553 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель

(подпись)

Обрезков Алексей
Александрович

(расшифровка подписи)

29 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 | 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. | 57 | (26) | - | - | (7) | - | - | - | - | 57 | (33) |
| | 5110 | за 2022г. | 57 | (20) | - | - | (6) | - | - | - | - | 57 | (26) |
| в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров | 5101 | за 2023г. | 57 | (26) | - | - | (7) | - | - | - | - | 57 | (33) |
| | 5111 | за 2022г. | 57 | (20) | - | - | (6) | - | - | - | - | 57 | (26) |

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 | На начало года | | Поступило | Изменения за период | | На конец периода | |
|-------------------------|------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы | | Выбыло | часть стоимости, списанной на расходы за период | 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 не давших положительного результата | |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего | 5160 | за 2023г. | - | - | - | - |
| | 5170 | за 2022г. | - | - | - | - |
| в том числе: | 5161 | за 2023г. | - | - | - | - |
| | 5171 | за 2022г. | - | - | - | - |
| | 5180 | за 2023г. | - | - | - | - |
| | 5190 | за 2022г. | - | - | - | - |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5181 | за 2023г. | - | - | - | - |
| | 5191 | за 2022г. | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| | | | | | | |



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

29 марта 2024 г.

12

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|---|------|-----------|--------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---|---|
| | | | На начало года | | 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 | | |
| Поступило | | | | | | | | | | | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5210 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5201 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5211 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5220 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5221 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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 | 5285 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5286 | - | - | - |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств | 5287 | - | - | - |
| | 5288 | - | - | - |

Руководитель _____
Обрезков Алексей Александрович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|-----------------------------|------|-----------|--------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|--|---|--------------------------|------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректура | 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 | за 2023г. | 140 000 | - | - | - | - | - | - | 140 000 | - |
| | 5311 | за 2022г. | 140 000 | - | - | - | - | - | - | 140 000 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Займ | 5302 | за 2023г. | 140 000 | - | - | - | - | - | - | 140 000 | - |
| | 5312 | за 2022г. | 140 000 | - | - | - | - | - | - | 140 000 | - |
| Краткосрочные - всего | 5305 | за 2023г. | 146 165 | - | 506 102 | - | - | - | - | 652 267 | - |
| | 5315 | за 2022г. | 10 772 | - | 148 393 | 13 000 | - | - | - | 146 165 | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| Займ | 5306 | за 2023г. | 146 165 | - | 506 102 | - | - | - | - | 652 267 | - |
| | 5316 | за 2022г. | 10 772 | - | 148 393 | 13 000 | - | - | - | 146 165 | - |
| Финансовых вложений - Итого | 5300 | за 2023г. | 286 165 | - | 506 102 | - | - | - | - | 792 267 | - |
| | 5310 | за 2022г. | 150 772 | - | 148 393 | 13 000 | - | - | - | 286 165 | - |

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 продаж) - всего | 5325 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| 5326 | | | | |
| Иное использование финансовых вложений | 5329 | - | - | - |



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

29 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 | | 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 | | | |
| | | | за 2022г. | за 2023г. | резерв под снижение стоимости | себе-стоимость | | резерв под снижение стоимости | себе-стоимость | | | | | | резерв под снижение стоимости | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2023г. | 1 931 833 | - | 1 931 833 | 3 134 074 | (2 843 881) | - | - | - | 2 222 026 | (3 523) | 2 218 503 | | | | |
| | 5420 | за 2022г. | 1 572 453 | - | 1 572 453 | 1 500 774 | (1 141 394) | - | X | - | 1 931 833 | - | 1 931 833 | | | | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2023г. | 59 | - | 59 | 1 512 | (1 512) | - | - | - | 59 | - | 59 | | | | |
| | 5421 | за 2022г. | - | - | - | 1 784 | (1 725) | - | - | 208 | 59 | - | 59 | | | | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2023г. | 140 083 | - | 140 083 | 1 025 412 | (233 001) | (3 523) | - | 3 784 | 932 494 | (3 523) | 928 971 | | | | |
| | 5422 | за 2022г. | 981 423 | - | 981 423 | 4 009 | (845 349) | - | - | 4 778 | 140 083 | - | 140 083 | | | | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2023г. | - | - | - | 4 599 | - | - | - | - | 4 599 | - | 4 599 | | | | |
| | 5423 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2023г. | 4 344 | - | 4 344 | 9 038 | (9 034) | - | - | - | 4 348 | - | 4 348 | | | | |
| | 5424 | за 2022г. | 20 574 | - | 20 574 | 40 510 | (56 740) | - | - | - | 4 344 | - | 4 344 | | | | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2023г. | - | - | - | 22 510 | (22 510) | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | 5425 | за 2022г. | - | - | - | 21 020 | (21 020) | - | - | - | - | - | - | | | | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2023г. | - | - | - | 266 421 | (266 421) | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | 5426 | за 2022г. | - | - | - | 111 100 | (111 100) | - | - | - | - | - | - | | | | |
| Незавершенное строительство | 5407 | за 2023г. | 1 787 347 | - | 1 787 347 | 1 804 582 | (2 311 403) | - | - | - | 1 280 526 | - | 1 280 526 | | | | |
| | 5427 | за 2022г. | 570 456 | - | 570 456 | 1 322 351 | (105 460) | - | - | - | 1 787 347 | - | 1 787 347 | | | | |

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 в том числе: | 5440 | - | - | - |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе: | 5441 5445 5446 | - - - | - - - | - - - |

Руководитель _____
Обрезков Алексей Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | | | | | На конец периода | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------------------|---|---|-------------|--|-----------|----------------------------------|------------------------|---|---|-------------------------------|---|---|---|---|--------|-----------|---------|
| | | | На начало года | | | | | выбыло | | | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | | | | | | |
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | поступление | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из долгов-краткосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 37 829 | - | |
| в том числе: | 5521 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5504 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5504 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5505 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5510 | за 2023г. | 2 352 135 | (4 182) | 1 392 771 | 77 847 | (1 693 920) | - | (3 637) | - | 142 053 | - | - | - | - | - | - | 911 | 2 233 968 | (545) |
| в том числе: | 5530 | за 2022г. | 1 310 307 | (5 938) | 1 363 434 | 50 478 | (389 092) | - | (1 756) | - | 17 008 | - | - | - | - | - | - | 17 008 | 2 352 135 | (4 182) |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2023г. | 1 729 406 | - | 1 162 106 | - | (1 210 115) | - | - | - | 340 | - | - | - | - | - | - | - | 1 681 737 | - |
| | 5531 | за 2022г. | 633 212 | - | 1 228 189 | - | (131 995) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 729 406 | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2023г. | 297 345 | (4 182) | 155 246 | - | (240 707) | - | (3 637) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 211 884 | (545) |
| | 5532 | за 2022г. | 196 098 | (4 799) | 114 307 | - | (13 060) | - | (617) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 287 345 | (4 182) |
| Прочая | 5513 | за 2023г. | 325 384 | - | 75 419 | - | (243 098) | - | - | - | 141 713 | - | - | - | - | - | - | 911 | 340 347 | - |
| | 5533 | за 2022г. | 480 997 | (1 139) | 20 938 | - | (244 037) | - | (1 139) | - | - | - | - | - | - | - | - | 17 008 | 325 384 | - |
| | 5514 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5534 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5500 | за 2023г. | 2 352 135 | (4 182) | 1 392 771 | 77 847 | (1 693 920) | - | (3 637) | - | 142 053 | - | - | - | - | - | - | 911 | 2 271 797 | (545) |
| | 5520 | за 2022г. | 1 310 307 | (5 938) | 1 363 434 | 50 478 | (389 092) | - | (1 756) | - | - | - | - | - | - | - | - | 17 008 | 2 352 135 | (4 182) |

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 | 545 | - | 4 182 | - | 4 799 | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | 545 | - | 4 182 | - | 4 799 | - |
| 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 | |
|--|------|-----------|------------------------|---|-------------------------------|--|-----------|-------------|---|---|--------------------------|----------------------------------|
| | | | | поступление | | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | выбыло | | | | списание на финансовый результат |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | учтенная по условиям договора | | | | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2023г. | 572 929 | 1 296 700 | 61 518 | - | - | (1 931 147) | - | - | - | |
| | 5571 | за 2022г. | 641 863 | 1 695 727 | 89 265 | - | - | (1 853 946) | - | - | 572 929 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2023г. | 572 929 | 1 296 700 | 61 518 | - | - | (1 931 147) | - | - | - | |
| | 5572 | за 2022г. | 641 863 | 1 695 727 | 89 265 | - | - | (1 853 946) | - | - | 572 929 | |
| займы | 5553 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5573 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5554 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5574 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5555 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5575 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 3 540 260 | 4 185 842 | 79 014 | (5 460 797) | (183) | 1 931 147 | 142 053 | 911 | 4 418 247 | |
| | 5580 | за 2022г. | 1 140 922 | 1 264 657 | - | (736 105) | (168) | 1 853 946 | - | 17 008 | 3 540 260 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2023г. | 102 958 | 88 450 | - | (32 559) | - | - | - | - | 158 849 | |
| | 5581 | за 2022г. | 149 807 | 6 839 | - | (53 688) | - | - | - | - | 102 958 | |
| авансы полученные | 5562 | за 2023г. | 22 851 | 15 926 | - | (23 007) | (183) | - | 340 | - | 15 927 | |
| | 5582 | за 2022г. | 75 751 | 22 851 | - | (75 583) | (168) | - | - | - | 22 851 | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2023г. | 865 | 26 | 22 | (1 749) | - | - | 141 713 | 911 | 141 788 | |
| | 5583 | за 2022г. | 59 103 | 224 | - | (75 470) | - | - | - | 17 008 | 865 | |
| кредиты | 5564 | за 2023г. | 1 863 946 | 1 146 433 | 78 992 | (2 952 850) | - | 1 931 147 | - | - | 2 057 868 | |
| | 5584 | за 2022г. | 385 667 | 10 322 | - | (395 989) | - | 1 853 946 | - | - | 1 853 946 | |
| займы | 5565 | за 2023г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5585 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| прочая | 5566 | за 2023г. | 564 | 91 | - | (27) | - | - | - | - | 628 | |
| | 5586 | за 2022г. | 547 | 432 | - | (415) | - | - | - | - | 564 | |
| Задолженность по договорам долевого участия | 5567 | за 2023г. | 1 559 076 | 2 934 916 | - | (2 450 605) | - | - | X | X | 2 043 387 | |
| | 5587 | за 2022г. | 470 047 | 1 223 989 | - | (134 960) | - | - | X | X | 1 559 076 | |
| Итого | 5550 | за 2023г. | 4 113 189 | 5 482 542 | 140 532 | (5 460 797) | (183) | X | 142 053 | 911 | 4 418 247 | |
| | 5570 | за 2022г. | 1 782 805 | 2 960 384 | 89 265 | (736 105) | (168) | X | - | 17 008 | 4 113 189 | |

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) **Обрезков Алексей Александрович**
 (расшифровка подписи)

29 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 | 2 873 | 4 550 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 702 | 1 073 |
| Амортизация | 5640 | 6 | 6 |
| Прочие затраты | 5650 | 628 743 | 999 648 |
| Итого по элементам | 5660 | 632 324 | 1 005 277 |
| 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 | 632 324 | 1 005 277 |

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



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2024 г.

28

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 268 | 43 000 | (849) | - | 42 419 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв на оплату отпусков | 5701 | 268 | 221 | (211) | - | 278 |
| Резерв предвиденных расходов | 5702 | - | 42 779 | (638) | - | 42 141 |

Руководитель _____
 Обрезков Алексей
 Александрович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

29 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 | 1 667 450 | 1 492 892 | 296 609 |
| в том числе: | | | | |
| Денежные средства на счетах Эскроу | 5801 | 1 667 450 | 1 492 892 | 296 609 |
| Выданные - всего | 5810 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| | 5811 | - | - | - |

Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)



Руководитель

29 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____
Обрезков Алексей Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

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

1. Общие положения

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2023 года.

| | |
|---|---|
| Полное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» |
| Сокращенное наименование юридического лица | ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» |
| Юридический адрес | 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309 |
| Почтовый адрес | 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309 |
| ОГРН | 1169658096981 |
| ИНН/КПП | 6685118428 / 668501001 |
| Наименование органа, осуществившего регистрацию, дата регистрации | Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, 25 августа 2016 года |
| Учредитель юридического лица / единственный участник | Кузнецов Иван Евгеньевич – доля 37,50 % ООО «Парковочный сервис» - доля 62,50% |
| Единоличный исполнительный орган | Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент» |
| Действует на основании | Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» управляющему от 31.01.2020 г. |
| Виды деятельности (код по ОКВЭД): | Основной: - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2); Дополнительные: - Деятельность специализированная в области дизайна (74.10); - Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора (71.12.1); - Деятельность в области архитектуры (71.11); - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10) |

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Учредителем ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является Кузнецов Иван Евгеньевич и ООО «Парковочный сервис».

| участник | Номинальная стоимость доли (руб.) | Размер доли (%) |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Кузнецов И.Е. | 10 000 000,00 | 37,50 |
| ООО «Парковочный сервис» | 250 000 000,00 | 62,50 |
| итого | 400 000 000,00 | 100 |

Доли участия в уставном капитале Общества находятся в обременении (залоге) у ПАО «Сбербанк России»

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 5 человек

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу за **2023 год:**

- оплата труда за отчетный период – 2 864 265,15 руб.;
- страховые взносы – 703 298,95руб.;
- НДФЛ – 371 977,00 руб.

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу за 2022 год:

- оплата труда за отчетный период – 4 589 657,88 руб.;
- страховые взносы – 1 068 461,64руб.;
- НДФЛ – 583 790,00 руб.

Общество зарегистрировано 25 августа 2016 года для осуществления проекта строительства жилого комплекса, состоящего из 8 зданий переменной этажности, расположенных в Октябрьском районе г. Екатеринбурга в районе улиц Машинная-Ткачей на берегу р. Исеть, в качестве застройщика. Жилой комплекс станет частью целого квартала, предназначенного для жизни, работы и отдыха «Клевер Парк». На данный момент производятся работы по возведению объектов:

3 очередь строительства жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK»:

- 1) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №7 (16А, 16Б, 16В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и частью

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

- встроенно-проектной в осях ДП-ИП-15П-4С подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 2 подэтап 2 этап;
- 2) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №8 (17А, 17Б, 17В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения, пристроенным досуговым центром (№19 по ПЗУ) и частью встроенно-проектной в осях 4С-15П-КП-21П-ГП подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 3 подэтап 2 этап.

Генподрядчиком является компания ООО «СК «ФЛАЙ».

Жилой комплекс Клевер Парк запланирован как самодостаточная экосистема для современных людей, ценящих комфорт, индивидуальность и возможность самовыражения.

Новый жилой квартал Clever Park расположен в непосредственной близости от ЦПКиО им. Маяковского на двух берегах реки Исеть. Уникальная особенность комплекса заключается в том, что квартал примыкает к лесопарковой полосе Центрального городского парка и при этом находится неподалеку от центра города. Сочетание городского комфорта и близости парка с благоустроенной набережной создает неповторимую особенность и ценность комплекса в глазах потенциальных покупателей жилой недвижимости. В составе жилого комплекса планируются развивающие и безопасные детские площадки, единый двор без машин, так как в квартале будет создано единое подземное парковочное пространство.

По состоянию на конец 2023 года в квартале уже работают:

- 3 кафе и 2 ресторана
- Бизнес-центр и 6-уровневый паркинг
- Медицинский центр и стоматология
- Супермаркет и аптека
- Студия красоты и салон цветов
- Автосервис и автомойка.

В жилой части комплекса, кроме строительства жилых домов, имеются:

- детский сад
- 5-уровневый фитнес-центр с бассейном

Проектными решениями предусмотрены:

- просторные и функциональные планировки квартир, а именно: увеличенная кухня, выделенные гардеробные и прачечные;
- Улучшенная шумоизоляция;
- Большие окна с французскими подоконниками: здесь можно будет выпить чашку чая, почитать книгу или поболтать по телефону;
- Завораживающий вид на бескрайние лесные просторы;
- Редкие форматы квартир с террасами или двухуровневые сити-хаусы на первых этажах;

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

- На верхних этажах предусмотрен дымоход для настоящего камина.

Уникальное месторасположение, нестандартные проектные решения, сочетание развитой городской инфраструктуры, парковой зоны и непосредственной близости набережной реки создают комплекс предпосылок для успешной реализации проекта и соответствующего роста финансовой состоятельности застройщика – ООО СЗ «ЖК Клевер парк».

Основной целью деятельности общества является строительство Жилого комплекса Клевер Парк с развитой инфраструктурой и привлечение участников долевого строительства для финансирования строительства данного объекта.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность.

Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса отражены в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности.

2. Основные положения учетной политики

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и представление достоверной бухгалтерской отчетности, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, обеспечение проведения обязательного аудита несет Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент».

Главный бухгалтер Организации несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности. Главный бухгалтер обеспечивает контроль движения активов, формирования доходов и расходов, сохранности и прироста капитала и выполнения обязательств Организации. Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и представлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников аппарата управления и структурных подразделений Организации.

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

года №106н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 года №43н., плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94Н), Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», иных нормативных актов, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

Активы и обязательства общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации, и активов, и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности)

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствует намерение и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности в ближайшие 12 месяцев.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Организация признает существенными показатели, величина которых составляет не менее 5 процентов к общему итогу соответствующих данных (соответствующей строки отчетности) за отчетный год.

Не считаются существенными факты хозяйственной деятельности Организации, приводящие к изменению статей баланса менее, чем на 5 % от исходного значения (до совершения факта хозяйственной деятельности), при этом определяющим является достоверная оценка финансового положения Организации.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

2.1 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Учёт основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Учёт основных средств» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- ✓ Объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- ✓ имеет материально-вещественную форму
- ✓ Объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- ✓ организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- ✓ объект способен приносить организации экономические выгоды (доходы) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются указанные условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, сменное оборудование, производственный и

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 30101810900000000795
 БИК 046577795

хозяйственный инвентарь и принадлежности, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Для классификации основных средств Организация применяет Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. («О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы») в действующей редакции.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок формирования которой зависит от способа приобретения и приведен в Таблице №1.

| Порядок приобретения основных средств | Первоначальная стоимость признается равной | |
|--|---|---|
| | Сумме | Плюс |
| приобретенных за плату | фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) | фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования |
| полученных организацией по договору дарения (безвозмездно) | текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету | |
| полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами | стоимости переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей | |

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации. Начисление амортизации производится линейным способом на основании ежемесячных норм амортизации, рассчитанных с использованием амортизационных групп, установленных Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002г.

Затраты Организации по приобретению основных средств, бывших в эксплуатации, погашаются путем начисления амортизации исходя из оставшегося срока службы основных

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

средств (предполагаемого срока полезного использования в Организации). Предполагаемый срок полезного использования основных средств устанавливает комиссия и утверждает руководитель соответствующего структурного подразделения (в котором данный объект будет эксплуатироваться) при принятии объекта к учету в качестве основных средств.

Капитальные вложения в виде неотделимых улучшений в арендованные основные средства:

- ✓ компенсируемые арендодателем, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета расчетов;
- ✓ не компенсируемые арендодателем после прекращения договора аренды, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета основных средств, и амортизируются исходя из срока их полезного использования, принимаемого равным сроку аренды.

Суммы начисленной амортизации по объектам основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на счете 02 «Амортизация основных средств».

Начисленная сумма амортизации основных средств отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство, расходов на продажу или общехозяйственных расходов.

По основным средствам, переданным в аренду или безвозмездное пользование, амортизация начисляется по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

Организация не применяет ускоренную амортизацию. Амортизация начисляется со следующего месяца ввода в эксплуатацию.

При начислении амортизации по безвозмездно полученным основным средствам, одновременно со списанием суммы амортизации в той же пропорции в качестве прочих доходов Организации признается часть доходов будущих периодов.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные объекты основных средств.

К вложениям во внеоборотные активы (капитальным затратам) относятся затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, нематериальных активов, доходных вложений в материальные ценности, а также прочие капитальные работы и затраты.

Для обобщения информации о затратах организации на приобретение и строительство объектов, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, земельных участков и объектов природопользования, нематериальных активов, применяется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Сформированная первоначальная стоимость объектов основных средств, нематериальных активов и др., пригодных для использования и оформленных в установленном порядке, списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в дебет счетов 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности», 04 «Нематериальные активы» и др.

При продаже, передаче безвозмездно и др. вложений, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», их стоимость списывается на счёт 91 «Прочие доходы и расходы».

Аналитический учёт по счёту 08 «Вложения во внеоборотные активы» ведётся:

✓ по затратам, связанным со строительством и приобретением основных средств, - по каждому строящемуся или приобретаемому объекту основных средств. При этом построение аналитического учета должно обеспечить возможность получения данных о затратах на: строительные работы и реконструкцию; монтаж оборудования; оборудование, требующее монтажа; оборудование, не требующее монтажа, а также на инструменты и инвентарь, предусмотренные сметами на капитальное строительство; проектно-изыскательские работы; прочие затраты по капитальным вложениям;

✓ по затратам, связанным с приобретением нематериальных активов, - по каждому приобретенному объекту;

✓ по расходам, связанным с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ - по видам работ, договорам (заказам).

Учёт аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

2.2. Нематериальные активы

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного Обществом, устанавливалась исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные нематериальные активы.

При учете нематериальных активов руководствоваться ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н.

Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов при одновременном выполнении условий, предусмотренных пунктами 3-4 ПБУ 14/2007.

В составе нематериальных активов отражаются в частности:

- исключительное право на аудиовизуальное произведение;
- исключительное право на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- интернет-сайт;



- другие активы, обладающие признаками нематериальных активов.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется при принятии к учету данного объекта специально созданной комиссией, утверждаемой руководителем, исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Решение комиссии оформляется актом и утверждается руководителем организации. Амортизацию нематериальных активов производить линейным способом.

(П. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Переоценку нематериальных активов не производить.

(П. 17 — 19 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Затраты на приобретение неисключительных прав на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем, относящиеся к нескольким отчетным периодам, учитывать в составе расходов будущих периодов и списывать равномерно в течение срока использования, установленного таким договором. Если из договора невозможно определить срок использования программного продукта, то расходы, связанные с его приобретением, признавать равномерно в течение 5 (пяти) лет.

(П. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов». П. 4 ст. 1235 ГК РФ).

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п.23 ПБУ 14/2007).

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация ежегодно должна рассматривать наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Изменение оценочного значения, непосредственно не влияющее на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) периода, в котором произошло изменение, а также будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность будущих периодов (п. 4 ПБУ 21/2008).

Амортизационные отчисления в данном случае отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и включаются в состав расходов по обычным видам деятельности (п. 33 ПБУ 14/2007 и п. п. 5, 8, 16 ПБУ 10/99)/

2.3. Материально-производственные запасы

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

К материально - производственным запасам (МПЗ) относятся активы:

- ✓ используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- ✓ предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- ✓ используемые для управленческих нужд организации.

А также в состав запасов включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционных договоров (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») до момента признания выручки.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая определяется в порядке, предусмотренном в Таблице №2.

Таблица №2

Первоначальная стоимость МПЗ

| Порядок приобретения МПЗ | Первоначальная стоимость признается равной | |
|---|--|---|
| | Сумме | плюс |
| МПЗ приобретенные за плату | фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) | фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования |
| МПЗ полученные организацией по договору дарения (безвозмездно) | текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов | |
| МПЗ полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами | стоимости ценностей, переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей | |

К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

- ✓ суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально - производственных запасов;
- ✓ таможенные пошлины;
- ✓ невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально - производственных запасов;
- ✓ вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально - производственные запасы;
- ✓ затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию.
- ✓ затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- ✓ иные затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ.

Принятие к бухгалтерскому учету МПЗ на балансовый счет 10 «Материалы» производится по фактической себестоимости.

Фактическая себестоимость материалов, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных в организации целях.

Отпуск МПЗ в производство и прочее выбытие

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Первичными учетными документами по отпуску материалов со складов Организации в структурные подразделения являются: лимитно-заборная карта (типовая межотраслевая форма №М-8), требование - накладная (типовая межотраслевая форма №М-11), накладная (типовая межотраслевая форма №М-15).

При реализации материально-производственных запасов на сторону оформляется товарная накладная Торг-12.

Стоимость реализованных и переданных безвозмездно материалов, а также возникающие расходы по их отпуску списывается в состав прочих расходов.

2.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения - это вложения средств Организации в уставные (складочные) капиталы других предприятий, в ценные бумаги, в совместную деятельность, в предоставленные другим предприятиям займы с целью участия в распределении прибыли, получения дивидендов, процентов или иных доходов.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к Организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Для целей бухгалтерского учета и формирования отчетности финансовые вложения классифицируются:

- по срокам;

- по характеру зависимости хозяйствующего общества, инвестиционные активы которого приобретены, от Организации;

- по возможности определения текущей рыночной стоимости.

Аналитический учет в бухгалтерском учете организуется таким образом, чтобы обеспечить формирование информации в разрезе указанных показателей.

По срокам финансовые вложения классифицируются как:

долгосрочные – если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание в течение периода, превышающего 12 месяцев с даты осуществления инвестиций;

краткосрочные - если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание менее чем 12 месяцев с даты осуществления инвестиций.

В момент, когда до погашения ценных бумаг или возврата выданных Организацией займов остается 365 дней, осуществляется перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные. Указанная операция отражается в пояснительной записке к отчетности.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения Организации отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных вложений в зависимости от сроков, оставшихся до их погашения в соответствии с условиями размещения.

Сроки определяются с момента совершения операций (независимо от того, какая дата указана в документе, ценной бумаге).

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений – это объект бухгалтерского учета, представляющий собой индивидуально определенную ценную бумагу и однородную совокупность финансовых вложений.

Единицей финансовых вложений является:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

- по эмиссионным ценным бумагам – партия каждой группы однородных ценных бумаг;
- по не эмиссионным ценным бумагам – каждая единица ценной бумаги;
- по займам, правам требования и совместной деятельности – каждая сделка (договор).

Под группой однородных ценных бумаг понимается совокупность ценных бумаг одного эмитента, предоставляющий одинаковый объем прав и возлагающий одинаковый объем обязанностей.

Под партией ценных бумаг понимается совокупность однородных ценных бумаг, приобретенных в результате одной сделки.

Оценка финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные - услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое - приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Затраты, связанные с осуществлением Организацией финансовых вложений:

- включаются в их стоимость, в случае если они понесены до момента или в момент перехода права собственности на приобретаемый актив;
- списываются в состав операционных расходов, в случае если они понесены после перехода права собственности на приобретаемый актив.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года в соответствии с ПБУ 19/2002 «Учет финансовых вложений».

Выбытие финансовых вложений имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

2.5. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а также денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

23/2011¹. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Средний курс для пересчета денежных потоков не применялся. Обществом выделен весь НДС, который уплачен поставщикам, при этом фактически данные суммы НДС не принимаются к возмещению из бюджета, а учитываются в большей части в стоимости будущих объектов недвижимости.

2.5.1. Учет целевых средств на финансирование строительства

Финансирование строительства может происходить как за счет *собственных средств*, приравненных к ним источников, так и *привлеченных средств* (средства дольщиков). В рамках осуществления *деятельности застройщика*, финансирование строительства производится в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Денежные средства, поступившие от дольщиков на финансирование строительства, являются *средствами целевого финансирования* и подлежат обособленному учету, а также контролю за их использованием по целевому назначению.

Исходя из того, что привлеченные застройщиком средства дольщиков представляют собой средства, полученные в качестве целевого финансирования, бухгалтерский учет таких средств ведется на счете 86.02 «Целевое финансирование»

Аналитический учет движения денежных средств по договорам инвестирования, ДДУ на счете 86.02 «Целевое финансирование» (Прочее целевое финансирование и поступления) организуется:

- в разрезе объектов строительства,
- дольщиков,
- договоров.

В целях контроля за задолженностью участников долевого строительства учет средств целевого финансирования ведется «методом начисления» в разрезе поступления и использования:

Дт 76 Кт 86 на сумму договора – в момент заключения договора долевого участия (по факту регистрации)

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность по договорам долевого участия отражается развернуто с момента регистрации договора долевого участия.

Установлено, что операционный цикл для застройщика многоквартирного дома — это период времени от начала строительства до передачи квартир участникам, поэтому все договора долевого участия, учитываемые на счете 86.02 «Целевое финансирование» относятся к краткосрочным обязательствам и отражаются в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество учитывает, что обязательства организации, информация о которых является существенной, должны отражаться в разделах IV, V Бухгалтерского баланса обособленно. При этом существенной признается информация, отсутствие или неточность которой может повлиять на решения заинтересованных пользователей.

Таким образом, в случае, если задолженность организации-застройщика перед дольщиками является существенной, то в Бухгалтерском балансе она представляется обособленно (отдельной строкой).

Отдельно от средств, выделяемых на строительство, Общество учитывается движение средств по оплате расходов на содержание застройщика. Аналитический учет движения денежных средств на счетах 50, 51, 58 организуется по их назначению – источникам финансирования. Для этого все поступающие и расходуемые денежные средства (50,51,58) на предприятии распределяются и учитываются по следующим видам средств - источникам финансирования (ИФ):

- *Собственные средства* (средства поступающие и расходуемые по текущей деятельности, доходы по котором отражаются на 90,91 счетах, расходы на 20,26);
- *Заемные средства* (средства, поступающие по договорам займа от физических и юридических лиц, отражаемые на счетах 66, 67);
- *Кредитные средства* (кредиты банков) с разделением на инвестиционные и прочие;
- *Целевые средства* (средства, поступающие на финансирование строительства от инвесторов, дольщиков).

По окончании отчетного периода (месяца), сформировав отчет по счету 51 в разрезе источников финансирования, определяем размер поступивших денежных средств по каждому ИФ, размер израсходованных денежных средств по каждому ИФ и получаем или остаток, или перерасход (дефицит) средств по каждому источнику финансирования. Полученный результат в пределах каждого ИФ:

А) перерасход средств - характеризует степень заимствования собственных и привлеченных средств (кредитных и заемных).

Б) остаток средств – характеризует достаточность средств в пределах ИФ.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

2.6. Дебиторская задолженность

Для целей бухгалтерского учета в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина от 29 июля 1998 г. №34н, Обществом создается резерв по сомнительным долгам.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерском балансе за минусом величины резерва по сомнительным долгам.

2.7. Учет расходов по кредитам и займам

Учет расходов по кредитам и займам в организации осуществляется на основании ПБУ 15/2008 «Учет расходов по кредитам и займам».

В бухгалтерском учете организации привлеченные кредит и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

По полученным займам задолженность показывать с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов по субсчетам, предусмотренным рабочим планом счетов.

Проценты по кредитным линиям, взятым для строительства объектов недвижимости, учитываются в себестоимости данных объектов по мере начисления.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.8. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является участником инвестиционного процесса (капитального строительства) – застройщиком. Бухгалтерский учет производимых при этом затрат, как текущих так и капитальных, согласно действующему законодательству ведет у себя. В связи с этим:

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, собираются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком.

Для учета общих затрат выделяются:

- общие объекты учета затрат для всей стройки,
- общие объекты учета затрат для каждого объекта строительства (секции в доме).

В течении всего периода строительства все расходы, прямо относящиеся к конкретному объекту учета, собираются по мере подписания актов выполненных работ.

Общие расходы, относящиеся к составляющим объектам строительства (секциям в доме) и общие расходы, относящиеся ко всей стройке, предварительно собираются на специально выделенных для них объектах учета общих расходов до момента распределения их.

Наглядно структура объектов учета и статей расходов капитальных вложений выглядит следующим образом:

Жилой комплекс Клевер Парк

1. Жилые объекты вторая очередь строительства:

Жилой дом № 3 – Секция 9А;

Жилой дом № 3 – Секция 9Б;

Жилой дом № 3 – Секция 9В;

Жилой дом № 3 – Секция 9Г.

общие затраты (в аналитике по секциям: 9А, 9Б, 9В, 9Г).

Жилой дом № 4 – Секция 10Б;

Жилой дом № 4 – Секция 10В;

Жилой дом № 4 – Секция 10Г;

Жилой дом № 4 – Секция 10А.

общие затраты (в аналитике по секциям: 10А, 10Б, 10В, 10Г).

2. Жилые объекты третья очередь строительства

ЖК – квартальные затраты

Жилой дом № 5 – Секция 13А;

Жилой дом № 5 – Секция 13Б;

Жилой дом № 5 – Секция 13В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 13А, 13В, 13Г).

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Жилой дом № 6 – Секция 15А;

Жилой дом № 6 – Секция 15Б;

Жилой дом № 6 – Секция 15В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 15А, 15В, 15Г).

Жилой дом № 7 – Секция 16А;

Жилой дом № 7 – Секция 16Б;

Жилой дом № 7 – Секция 16В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 16А, 16В, 16Г).

Жилой дом № 8 – Секция 17А;

Жилой дом № 8 – Секция 17Б;

Жилой дом № 8 – Секция 17В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 17А, 17В, 17Г).

3. Нежилые объекты строительства

Подземные паркинги

Досуговые центры

Основными *статьями* расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком. Перечень затрат, связанных с возведением объекта строительства определяется в соответствии с п.1 ст.18 Закона № 214-ФЗ. В отдельную аналитическую группу выделяются расходы, непосредственно связанные со строительством объекта, не включенные в состав затрат по перечню, отраженному в п. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе затраты на страхование гражданской ответственности по договорам ДДУ, земельный налог в период строительства (по участкам земли, приобретенным под строительство объектов недвижимости (жилых домов и офисов)) и иные аналогичные расходы.

Затраты, связанные со строительством объектов аккумулируются на счете 08.03 в разрезе укрупненных видов затрат:

- строительно-монтажные работы
- оборудование
- проектные работы
- прочие затраты
- затраты, не включенные в перечень закона № 214-ФЗ

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, в отношении затрат на строительство (связанных с возведением соответствующего объекта строительства) накапливается на отдельной аналитике по субсчету 19. КВ (НДС по затратам на КВ). Весь накопленный НДС отражается в бухгалтерском балансе по строке 1220, тогда как большая часть будет включена в себестоимость строительства в момент определения финансового результата.

Установить, что затраты на организацию реализации инвестиционного проекта, в т.ч. вводом его в эксплуатацию и передача дольщиком, считаются расходами по обычным видам деятельности (текущими расходами) и учитываются на счете 20 «Основное производство». На данном счете аккумулируются расходы на содержание службы управления капитальным строительством (УКС):

- заработная плата работников УКС;
- страховые взносы с з/пл УКС;
- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- амортизация основных средств, используемых службой УКС;
- хоз. нужды;
- программное обеспечение;
- ремонт зданий, помещений УКС;
- услуги технического заказчика

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов (счет 26). В составе общехозяйственных расходов учитываются, в частности:

- заработная плата работников Администрации;
 - страховые взносы с з/пл Администрации;
 - резерв на предстоящую оплату отпусков;
 - амортизация основных средств, используемых Администрации;
 - хоз. нужды;
 - программное обеспечение;
 - ремонт зданий, помещений Администрации
- затраты на проведение аудиторских проверок,

Указанные расходы в качестве условно- постоянных ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы в частности:

- агентское вознаграждение (поиск дольщиков, сопровождение сделок и т.п.),
- реклама

51

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Отражаются на счете 44.02. Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90.07.1 Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения

Расходы в частности:

В бухгалтерской отчетности накопленные на 08 счете расходы на строительство отражаются *в составе оборотных активов* в строке запасы.

При составлении бухгалтерской отчетности организация раскрывает информацию в пояснениях к отчетности о характере затрат, отраженных в разделе 2 «Оборотные активы». Указывается характер строительства (долевое строительство), источники строительства, ожидаемый организацией результат от строительства и т.д.

Порядок признания доходов от оказания выручки заказчика-застройщика

Привлеченные средства по договору долевого участия делятся:

- *на целевые*, непосредственно направляемые на строительство самого объекта и на строительство инженерной инфраструктуры,

- *на вознаграждение (экономия) застройщика, размер которого определяется по итогам строительства.*

В отсутствие иных условий в договоре выручка от реализации услуг застройщика определяется как экономия средств, полученных в качестве финансирования строительства объектов.

Экономия по строительству объектов является выручкой по обычной деятельности от оказания услуг застройщика (счет 90) и определяется как разница между объемом финансирования, получаемым от дольщиков в соответствии с условиями договора, и величиной затрат, понесенных в связи со строительством объекта.

В течении периода строительства услуга *заказчика-застройщика не признается оказанной, соответственно, выручка в отношении таких услуг в учете до передачи объекта дольщикам не отражается.*

Формирование финансового результата

Экономия заказчика-застройщика определяется по окончании строительства - *на момент оформления и подписания актов приемки-передачи готовых объектов дольщикам.*

По окончании строительства общая сумма расходов, накопленных по конкретному объекту строительства, распределяется на построенные жилые и нежилые помещения пропорционально доле их площади (кв. м.) в общей площади построенных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам (за исключением площади мест общего пользования).

В случае, если затраты относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется в момент ввода каждого объекта строительства пропорционально площади вводимого

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

объекта в общей площади стройки, определенной по данным единой проектно-сметной документации.

Общие затраты распределяются пропорционально площадям земельных участков непосредственно под объектами и т.п.

По окончании строительства накопленный 19. КВ НДС распределяется между жилыми и нежилыми помещениями пропорционально площади таких помещений (кв. м.), отраженной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. Суммы налога, относящиеся к жилым помещениям, передаваемым дольщикам по договорам долевого строительства, включаются в расходы на строительство, понесенные за счет денежных средств, полученных от дольщика. Суммы налога, относящиеся к нежилым помещениям, передаются инвесторам (дольщикам) по сводному счету-фактуре.

После окончания строительства и определения фактических сумм прочих капитальных затрат перерасчет инвентарной стоимости введенных в действие объектов не производится. Расходы, понесенные после формирования окончательной стоимости объекта (например, на доделки, благоустройство и т.п.), относятся в дебет счета 91-2 «Прочие расходы» (в случае, если данные затраты не отражены в составе резерва на ожидаемые расходы (см. пункт ниже).

Учет расходов, связанных со строительством объекта целевого финансирования после ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи его дольщику

На момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства Общество создает резерв на ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые будут произведены в соответствии с договорами и составленной сметой после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию (сезонные расходы, благоустройство, отделка отдельных помещений и другие расходы, предусмотренные договорами и сметой на строительство объекта).

Резерв формируется на основании утвержденного расчета предстоящих затрат и распоряжения руководителя и его начисление отражается в учете следующим образом:

Дт 08 (аналитика «объект строительства») Кт 96 «Резервы предстоящих расходов».

По мере фактического выполнения работ и получения подтверждающих документов происходит списание резерва Дт 96 Кт 60; 76,5.

Согласно пункту 9 ПБУ 8/01 оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства включается в стоимость актива.

Резерв создается сроком на один год, начиная со дня получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Величина резерва может быть уменьшена (при уточнении расчетов) за счет корректировки прочих доходов. Затраты на строительство, понесенные после получения разрешения на ввод, которые ранее не были учтены в составе резерва, учитываются в составе прочих расходов.

При необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась,

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99)

При реализации готовой продукции (объектов недвижимости) выручка признается в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности.

Прочие виды деятельности:

- реализация товаров, работ, услуг;
- предоставление займов;
- доходы от продажи валюты по курсу, отличному от курса, установленного ЦБ РФ;
- доходы от поступления штрафов и пени, возмещения понесенных Организацией убытков, безвозмездного получения имущества, списания неустраиваемой кредиторской задолженности, формирования курсовых разниц и т.п.;

Комиссия банковским организациям за оказанные услуги по договорам о предоставлении субсидий учитывается на счете 91.02 «Прочие расходы».

Прочие доходы и расходы отражаются в бухгалтерской отчетности Организации развернуто, за исключением операций по выбытию объектов основных средств.

2.9. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

2.10. Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем не раскрывает в пояснениях к бухгалтерской отчетности информацию по сегментам в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

2.11. Изменения в учетной политике

Изменений в учетную политику на 2023 г. по сравнению с 2022 г. не вносилось, показатели бухгалтерской отчетности не корректировались.

Общество не планирует вносить существенные изменения в учетную политику на 2024 год по сравнению с 2023 годом.

2.12. Прочая информация

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В течение 2023 года Общество не получало государственную помощь.

Общество не является участником совместной деятельности.

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Незавершенное строительство

В 2023 г ведется строительство второй этап третьей очереди строительства (три жилых дома с переменной этажностью и подземной парковкой). Также в отчетном периоде по мимо прямых расходов на строительство объекта на счете 08.03 капитализированы расходы по госпошлинам за регистрацию договоров.

Информация о незавершенном строительстве (тыс. руб.)

| Объекты строительства | Сальдо на 31.12.2021 | Накоплено затрат за 2022 | Списано затрат за 2022 | Сальдо на 31.12.2022 |
|--|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| ЖК КП МОСТ | 2 602 | 842 | 3 444 | 0 |
| ЖК КП Школа | 0 | 2 025 | 0 | 2 025 |
| ЖК общие (Квартальные) затраты 3 очередь строительства | 274 594 | 6 191 | 0 | 280 785 |
| Квартальные 6 дом, секции 15А-15В | 51 147 | 191 016 | 0 | 242 162 |
| Квартальные 7 дом, секции 16А-16В | 0 | 6 505 | 0 | 6 505 |
| Паркинг 2 этап, 3 очередь 6 дом | 32 868 | 173 332 | 0 | 206 200 |
| Паркинг 2 этап, 3 очередь 6 дом | 0 | 83 945 | 0 | 83 945 |
| Паркинг 2 этап 3 очередь (общие 6,7 дом) | 0 | 2 600 | 0 | 2 600 |
| Паркинг, 2 очередь стр-ва - 1 этап | 2 479 | 0 | 2 479 | 0 |
| Секция 10Б жилой дом - 2 этап строительства | 14 392 | 2 506 | 16 898 | 0 |
| Секция 10Г жилой дом - 2 этап строительства | 10 011 | 1 677 | 11 688 | 0 |
| Секция 15А, 3 очередь строительства | 49 528 | 163 376 | 0 | 212 904 |
| Секция 15Б, 3 очередь строительства | 70 393 | 191 951 | 0 | 262 344 |
| Секция 15В, 3 очередь строительства | 89 297 | 332 371 | 0 | 421 668 |
| Секция 16А, 3 очередь строительства | 3 | 33 205 | 0 | 33 208 |
| Секция 16Б, 3 очередь строительства | 12 | 25 363 | 0 | 25 375 |
| Секция 16В, 3 очередь строительства | 12 | 7 614 | 0 | 7 626 |
| Секция 9Б жилой дом - 1 этап строительства | 13 815 | 2 285 | 16 100 | 0 |
| Секция 9В жилой дом - 1 этап строительства | 14 465 | 2 381 | 16 846 | 0 |
| Секция 9Г жилой дом - 1 этап строительства | 32 711 | 5 294 | 38 005 | 0 |
| Итого | 658 330 | 1 234 478 | 105 460 | 1 787 347 |

| Объекты строительства | Сальдо на 31.12.2022 | Накоплено затрат за 2023 | Списано затрат за 2023 | Сальдо на 31.12.2023 |
|-----------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| ЖК КП Школа | 2 025 | 18 605 | 20 630 | 0 |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

53

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ЖК общие (Квартальные) затраты 3 очередь строительства | 280 785 | 3 901 | 284 279 | 407 |
| Квартальные 6 дом, секции 15А-15В | 242 162 | 413 547 | 655 709 | 0 |
| Квартальные 7 дом, секции 16А-16В | 6 505 | 226 702 | 37 747 | 195 460 |
| Паркинг 2 этап, 3 очередь 6 дом | 206 200 | 126 314 | 321 160 | 11 354 |
| Паркинг 2 этап, 3 очередь 7 дом | 83 945 | 76 815 | 0 | 160 760 |
| Паркинг 2 этап 3 очередь (общие 6,7 дом) | 2 600 | 1 558 | 4 158 | 0 |
| Секция 15А, 3 очередь строительства | 212 904 | 301 904 | 475 251 | 39 557 |
| Секция 15В, 3 очередь строительства | 262 344 | 385 721 | 596 420 | 51 645 |
| Секция 15В, 3 очередь строительства | 421 668 | 578 096 | 904 257 | 95 507 |
| Секция 16А, 3 очередь строительства | 33 208 | 204 398 | 24 | 237 582 |
| Секция 16Б, 3 очередь строительства | 25 375 | 164 645 | 0 | 190 020 |
| Секция 16В, 3 очередь строительства | 7 626 | 177 708 | 0 | 185 334 |
| Квартальные 8 дом, Секции 17А-17В | 0 | 112 901 | 0 | 112 901 |
| Итого | 1 787 347 | 2 792 814 | 3 299 635 | 1 280 527 |

3.2. Нематериальные активы

Обществом получено свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 669035 от 04.09.2018.

В соответствии с ПБУ 14/2017 «Учет нематериальных активов» (утв. Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н) товарный знак формирует актив, который в последующем следует принять к учету в качестве НМА.

Затраты, связанные с созданием НМА, формируют его фактическую (первоначальную) стоимость и отражаются в бухгалтерском учете в качестве вложений во внеоборотные активы на счет 08. «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.05 «Приобретение нематериальных активов» (п.п. 6,8,9 ПБУ 14/2007 и План счетов (утв. Приказом Минфина России от 31.10.200 № 94н)).

В бухгалтерской отчетности за 2023 г. Стоимость НМА отражается по строке 1110 «Нематериальные активы» и на 31.12.2023 составляет 24 тыс. руб.

3.3. Запасы

В течение года были приобретены материалы, переданные в рамках договоров генподряда как давальческие. (тыс. руб.)

| счет | Показатели | Сальдо на 31.12.2022 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2023 | |
|------|------------|----------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|--------|
| | | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 10 | БУ | 59 | | 1 512 | 1 512 | 59 | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685148428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | | | | |
|------------------------------|-------------|------------|--|--------------|--------------|--------------|--|
| | Кол. | 750 | | 569 | 569 | 750 | |
| 10.06 Прочие материалы | БУ | | | 1 512 | 1 512 | | |
| | Кол. | | | 569 | 569 | | |
| 10.08 Строительные материалы | БУ | 59 | | 1 006 | 0 | 1 065 | |
| | Кол. | 750 | | 56 | 0 | 806 | |
| Итого | БУ | 59 | | 2 518 | 1 512 | 1 065 | |
| | Кол. | 750 | | 625 | 569 | 806 | |

Информация о готовой продукции указана ниже (без учета резерва под обесценение материальных ценностей)

| Счет | Показатели | Сальдо на 31.12.2022 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2023 | |
|-------------------|-------------|----------------------|--------|-------------------|----------------|----------------------|--------|
| | | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 43 | БУ | 140 083 | | 8 787 | 762 254 | 932 494 | |
| | Кол. | 224 | | 12 | 303 | 433 | |
| ЖК КП Мост | БУ | 3 523 | | | | 3 523 | |
| | Кол. | 1 | | | | 1 | |
| ЖК КП Школа | БУ | | | 20 630 | 20 630 | | |
| | Кол. | | | 1 | 1 | | |
| Паркинг 1 очередь | БУ | 137 | | | | 137 | |
| | Кол. | 1 | | | | 1 | |
| Склад 10А (ЖК КП) | БУ | 13 627 | | | 12 870 | 757 | |
| | Кол. | 5 | | | 3 | 2 | |
| Склад 10Б (ЖК КП) | БУ | 26 349 | | | 23 967 | 2 382 | |
| | Кол. | 19 | | | 11 | 8 | |
| Склад 10В (ЖК КП) | БУ | 10 255 | | | 4 322 | 5 933 | |
| | Кол. | 31 | | | 13 | 18 | |
| Склад 10Г (ЖК КП) | БУ | 2 199 | | | 1 134 | 1 065 | |
| | Кол. | 7 | | | 3 | 4 | |
| Склад 13А (ЖК КП) | БУ | 582 | | | | 582 | |
| | Кол. | 1 | | | | 1 | |
| Склад 13Б (ЖК КП) | БУ | 2 496 | | | 2 496 | 0 | |
| | Кол. | 8 | | | 8 | 0 | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

57

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|--|------------------|----------------|----------------|--|
| Склад 13В (ЖК КП) | БУ | 2 424 | | | 1 605 | 819 | |
| | Кол. | 7 | | | 5 | 2 | |
| Склад 15А (ЖК КП) | БУ | 0 | | 173 894 | 25 509 | 148 385 | |
| | Кол. | 0 | | 82 | 8 | 74 | |
| Склад 15Б (ЖК КП) | БУ | | | 222 120 | 27 093 | 195 027 | |
| | Кол. | 0 | | 103 | 10 | 93 | |
| Склад 15В (ЖК КП) | БУ | 0 | | 500 855 | 55 269 | 445 586 | |
| | Кол. | 0 | | 108 | 15 | 93 | |
| Склад 1А (ЖК КП) | БУ | 1 335 | | | 1 335 | 0 | |
| | Кол. | 1 | | | 1 | 0 | |
| Склад 2 оч. паркинг (ЖК КП) | БУ | 45 135 | | 3 420 | 33 570 | 14 985 | |
| | Кол. | 53 | | 4 | 35 | 22 | |
| Склад 9А (ЖК КП) | БУ | 8 319 | | | 3 785 | 4 534 | |
| | Кол. | 22 | | | 12 | 10 | |
| Склад 9Б (ЖК КП) | БУ | 6 706 | | | 2 416 | 4 290 | |
| | Кол. | 21 | | | 8 | 13 | |
| Склад 9В (ЖК КП) | БУ | 9 013 | | | 4 552 | 4 461 | |
| | Кол. | 28 | | | 18 | 10 | |
| Склад 9Г (ЖК КП) | БУ | 5 947 | | 363 | 2 767 | 3 543 | |
| | Кол. | 14 | | 2 | 8 | 8 | |
| Паркинг 6 до (ЖК КП) | БУ | 0 | | 107 913 | 13 068 | 94 845 | |
| | Кол. | 0 | | 75 | 6 | 69 | |
| Склад паркинг 5 дом (ЖК КП) | БУ | 2 037 | | | 397 | 1 640 | |
| | Кол. | 5 | | | 1 | 4 | |
| Итого | БУ | 140 083 | | 1 029 195 | 236 785 | 932 494 | |
| | Кол. | 224 | | 375 | 166 | 433 | |

| Счет | Показа- тели | Сальдо на 31.12.2021 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2022 | |
|-----------|-----------------|----------------------|--------|-------------------|----------------|----------------------|--------|
| | | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 43 | БУ | 893 550 | | 8 787 | 762 254 | 140 083 | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

| | Кол. | 515 | 12 | 303 | 224 | |
|--------------------------------|------|---------|-------|---------|--------|--|
| ЖК КП Мост | БУ | | 3 523 | | 3 523 | |
| | Кол. | | 1 | | 1 | |
| ЖК Ткачей 2 очередь | БУ | | 485 | 485 | | |
| | Кол. | | 2 | 2 | | |
| Паркинг 1 очередь | БУ | 1 723 | | 1 586 | 137 | |
| | Кол. | 8 | | 7 | 1 | |
| Склад 10А (ЖК КП) | БУ | 170 986 | | 157 359 | 13 627 | |
| | Кол. | 35 | | 30 | 5 | |
| Склад 10Б (ЖК КП) | БУ | 187 963 | | 161 614 | 26 349 | |
| | Кол. | 54 | | 35 | 19 | |
| Склад 10В (ЖК КП) | БУ | 36 095 | | 25 840 | 10 255 | |
| | Кол. | 33 | | 2 | 31 | |
| Склад 10Г (ЖК КП) | БУ | 11 979 | | 9 780 | 2 199 | |
| | Кол. | 15 | | 8 | 7 | |
| Склад 13А (ЖК КП) | БУ | 582 | | | 582 | |
| | Кол. | 1 | | | 1 | |
| Склад 13Б (ЖК КП) | БУ | 3 629 | 670 | 1 803 | 2 496 | |
| | Кол. | 12 | 4 | 8 | 8 | |
| Склад 13В (ЖК КП) | БУ | 4 704 | | 2 280 | 2 424 | |
| | Кол. | 13 | | 6 | 7 | |
| Склад 1А (ЖК КП) | БУ | 1 335 | | | 1 335 | |
| | Кол. | 1 | | | 1 | |
| Склад 2 оч. паркинг (ЖК КП) | БУ | 113 707 | | 68 572 | 45 135 | |
| | Кол. | 120 | | 67 | 53 | |
| Склад 3В (ЖК КП) | БУ | 326 | | 326 | | |
| | Кол. | 1 | | 1 | | |
| Склад 3Г (ЖК КП) | БУ | 447 | | 447 | | |
| | Кол. | 1 | | 1 | | |
| Склад 9А (ЖК КП) | БУ | 29 230 | | 20 911 | 8 319 | |
| | Кол. | 36 | | 14 | 22 | |
| Склад 9Б (ЖК КП) | БУ | 95 898 | | 89 191 | 6 706 | |
| | Кол. | 62 | | 41 | 21 | |
| Склад 9В (ЖК КП) | БУ | 75 234 | | 66 221 | 9 013 | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|--|--------------|----------------|----------------|--|
| | Кол. | 61 | | | 33 | 28 | |
| Склад 9Г (ЖК КП) | БУ | 143 010 | | | 137 063 | 5 947 | |
| | Кол. | 48 | | | 34 | 14 | |
| Склад паркинг 5 дом (ЖК КП) | БУ | 16 704 | | 4 109 | 18 776 | 2 037 | |
| | Кол. | 14 | | 5 | 14 | 5 | |
| Итого | БУ | 893 550 | | 8 787 | 762 254 | 140 083 | |
| | Кол. | 515 | | 12 | 303 | 224 | |

3.4. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана за минусом НДС с авансов выданных, подлежащего вычету либо принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ. НДС с авансов, подлежащий вычету (не предъявленный к вычету на отчетную дату), отражен в Бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе строки «Дебиторская задолженность», авансы выданные на приобретение/строительство запасов составили на 31.12.2023 г. 204 551 тыс. руб., на 31.12.2022 г. 223 139 тыс. руб., на 31.12.2021 г. 160 347 тыс. руб.

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

Организацией создан резерв по сомнительным долгам в 2023 году в размере 43 тыс. руб.

| Счет | Сальдо на 31.12.2022 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2023 | |
|-------------|----------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|--------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Контрагенты | | | | | | |
| 63 | | 4 182 | 3 681 | 43 | | 544 |
| Вэдсофт ООО | | 36 | 36 | | | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | | | |
|-----------------|--|--------------|--------------|-----------|----------|------------|
| КОНЕ ЛИФТС АО | | 4 144 | 3 643 | | | 501 |
| ФАНТОН ООО ЧОП | | 2 | 2 | | | |
| ООО ПСК "АЛЬФА" | | | | 16 | | 16 |
| ООО "ЛЕ МОНЛИД" | | | | 27 | | 27 |
| Итого | | 4 182 | 3 681 | 43 | 0 | 544 |

| Счет Контрагенты | Сальдо на 31.12.2021 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2022 | |
|------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------|-----------|----------------------|--------------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| 63 | | 5 938 | 1 792 | 36 | | 4 182 |
| Вэдсофт ООО | | | | 36 | | 36 |
| Загребина Юлия Владимировна, ИП | | 4 | 4 | | | |
| КОНЕ ЛИФТС АО | | 4267 | 123 | | | 4 144 |
| МОДУЛЬ ООО | | 670 | 670 | | | |
| ПРОМИНСТРАХ ООО | | 328 | 328 | | | |
| СК РЕСПЕКТ ООО | | 666 | 666 | | | |
| ФАНТОН ООО ЧОП | | 2 | | | | 2 |
| Итого | | 5 938 | 1 792 | 36 | 0 | 4 182 |

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2023 году, составили:

- налог на прибыль – 20%,
- налог на добавленную стоимость – 20%,

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице, тыс. руб.:

| Счет | Сальдо на 31.12.2022 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2023 | |
|--|----------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|--------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Виды платежей в бюджет (фонды) | | | | | | |
| 68.01.1 Налог на доходы физических лиц | | 36 | 1 040 | 1 022 | | 18 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 36 | 1 040 | 1 022 | | 18 |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | | | |
|---|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 68.01.2 Налог на доходы физических лиц | | | 4 587 | 4 587 | | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | | 4 587 | 4 587 | | |
| 68.02 НДС | 20 | | 44 530 | 45 079 | | 529 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | 20 | | 44 530 | 45 079 | | 529 |
| 68.04 Налог на прибыль | 17 010 | | 245 001 | 403 194 | | 141 183 |
| 68.04.1 | 17 010 | | 100 695 | 258 888 | | 141 183 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | 16 988 | | 100 695 | 258 888 | | 141 183 |
| Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно) | 22 | | | 22 | | |
| 68.04.2 | | | 144 306 | 144 306 | | |
| 68.06 Налог на землю | | 733 | 2 473 | 830 | 910 | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 733 | 2 473 | 830 | 910 | |
| 68.08 Налог на имущество | | 10 | 40 | 39 | | 9 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 10 | 40 | 39 | | 9 |
| 68.90 Единый налоговый счет | | | 48 110 | 20 237 | 27 874 | |
| начислено / уплачено | | | 48 110 | 20 237 | 27 874 | |
| Итого развернутое | 17 030 | 779 | 345 782 | 474 988 | 28 784 | 141 739 |

| Счет | Сальдо на 31.12.2022 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2023 | |
|---|----------------------|--------|-------------------|------------|----------------------|-----------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Виды платежей в бюджет (фонды) | | | | | | |
| 69.09 Страховые взносы по единому тарифу | | | 649 | 698 | | 49 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | | 649 | 698 | | 49 |
| 69.11 Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний | | | 6 | 6 | | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | | 6 | 6 | | |
| Итого развернутое | | | 655 | 704 | | 49 |

| Счет | Сальдо на 31.12.2021 | | Обороты за период | | Сальдо на 31.12.2022 | |
|--------------------------------|----------------------|--------|-------------------|--------|----------------------|--------|
| | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Виды платежей в бюджет (фонды) | | | | | | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

62

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | | | |
|---|-----------|---------------|----------------|----------------|---------------|------------|
| 68.01.1 Налог на доходы физических лиц | | 43 | 1 240 | 1 234 | | 36 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 43 | 1 240 | 1 234 | | 36 |
| 68.01.2 Налог на доходы физических лиц | | | | | | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | | 42 | 42 | | |
| 68.02 НДС | | 255 | 67 168 | 67 803 | 20 | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 255 | 51 574 | 51 299 | 20 | |
| 68.04 Налог на прибыль | 22 | 58 184 | 242 639 | 315 144 | 22 | |
| 68.04.1 | 22 | 58 184 | 169 927 | 94 755 | 17 011 | |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 58 184 | 169 927 | 94 755 | 16 988 | |
| Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно) | 22 | | | | 22 | |
| 68.04.2 | | | 102389 | 102 389 | | |
| 68.06 Налог на землю | | 533 | 2 731 | 2 931 | | 733 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 533 | 2 731 | 2 931 | | 733 |
| 68.08 Налог на имущество | 1 | 25 | 59 | 45 | | 10 |
| Налог (взносы): начислено / уплачено | | 25 | 59 | 44 | | 10 |
| Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно) | 1 | | | 1 | | |
| Итого развернутое | 23 | 59 039 | 420 046 | 344 779 | 17 030 | 779 |

3.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. представлены договорами займа:

- 1) ИП Кузнецов Иван Евгеньевич в размере 140 млн. руб. под 12,96% со сроком гашения не позднее 29.03.2025
- 2) ИП Кузнецов Иван Евгеньевич в размере 280 млн. руб. под 11% со сроком гашения не позднее 31.12.2024
- 3) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 47,21 млн. руб. под 12,95 % сроком гашения до 31.12.2024г;
- 4) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 190,66 млн. руб. под 15 % сроком гашения до 31.12.2024г;
- 5) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 11,10 млн. руб. под 12,95 % сроком гашения до 31.12.2024г;
- 6) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 26,60 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 31.12.2024г;
- 7) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 96,69 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 31.12.2024г;

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 г. представлены договорами займа:

- 1) ИП Кузнецов Иван Евгеньевич в размере 140 млн. руб. под 12,96% со сроком гашения не позднее 29.03.2025
- 2) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 47,21 млн. руб. под 8 % сроком гашения до 31.12.2023г;
- 3) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 35,11 млн. руб. под 8 % сроком гашения до 29.09.2023г;
- 4) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 8,7 млн. руб. под 12,95 % сроком гашения до 15.02.2023г;
- 5) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 26,60 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 25.05.2023г;
- 6) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 28,54 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 22.07.2023г;

3.6. Денежные средства

На конец отчетного периода остаток денежных средств на расчетном счете составляет 170 534 тыс. руб. В отчетном периоде поступали денежные средства по договорам долевого участия в строительстве и по договорам купли – продажи готовой недвижимости, которые расходовались на строительства жилого комплекса и оплаты текущих расходов: заработная плата, налоги, коммерческие и прочие управленческие расходы.

| Банковские счета | Сальдо на 31.12.2022 | Дебет | Кредит | Сальдо на 31.12.2023 |
|--|----------------------|-----------|-----------|----------------------|
| 51 | 39 553 | 7 959 595 | 7 828 614 | 170 534 |
| 40702810400000066852, БАНК ГПБ (АО) | 5 | 7 443 | 7 418 | 30 |
| 40702810700000066853, БАНК ГПБ (АО) | 249 | 7 582 | 7 831 | - |
| 40702810900000129545, БАНК ГПБ (АО) | - | 518 | 518 | - |
| 40702810762080000994, ПАО КБ "УБРИР" | 22 | 2 728 624 | 2 727 938 | 708 |
| 40702810816540044461, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 658 | 2 983 246 | 2 983 107 | 796 |
| III очередь 40702810900260001725, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ" | 40 | 7 882 | 7 922 | - |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | | | |
|--|---------------|------------------|------------------|----------------|
| депозит 42102810916540028710, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 7 100 | 26 100 | 14 200 | 19 000 |
| депозит 42104810262080001769, ПАО КБ "УБРИР" | 31 480 | 2 198 200 | 2 079 680 | 150 000 |
| Итого, тыс. руб. | 39 553 | 7 959 595 | 7 828 614 | 170 534 |

| Банковские счета | Сальдо на 31.12.2021 | Дебет | Кредит | Сальдо на 31.12.2022 |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| 51 | 139 125 | 16 014 546 | 16 114 117 | 39 553 |
| 40702810400000066852, БАНК ГПБ (АО) | 0 | 154 234 | 154 229 | 5 |
| 40702810400260001759, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ" | 5 744 | 554 386 | 560 130 | 0 |
| 40702810700000066853, БАНК ГПБ (АО) | 0 | 262 753 | 262 504 | 249 |
| 40702810762080000994, ПАО КБ "УБРИР" | 177 | 6 709 560 | 6 709 715 | 22 |
| 40702810800260001760, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ" | 63 591 | 523 375 | 586 966 | 0 |
| 40702810816540044461, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 196 | 1 751 390 | 1 750 928 | 658 |
| II очередь 40702810300260001723, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ" | 4 668 | 181 | 4 849 | 0 |
| III очередь 40702810900260001725, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ" | 4 149 | 554 524 | 558 633 | 40 |
| депозит 42102810916540028710, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 0 | 32 100 | 25 000 | 7 100 |
| депозит 42104810262080001769, ПАО КБ "УБРИР" | 60 600 | 5 472 043 | 5 501 163 | 31 480 |
| Итого, тыс. руб. | 139 125 | 16 014 546 | 16 114 117 | 39 553 |

На конец отчетного периода размещены денежные средства по краткосрочным договорам депозитного вклада в размере 169 млн. руб. на 31.12.2023 г. и в размере 38 580 тыс. руб. на 31.12.2022г., в бухгалтерской отчетности отражены в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

3.7. Задолженность по кредитам и займам

Задолженность Общества по кредитам и займам по состоянию на 31.12.2023 год имеет следующую структуру:

68

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| Категория | Год | задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты | задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты | Всего |
|---|-------------|--|--|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Заемные средства | 2023 | - | 1 969 013 | 1 969 013 |
| | 2022 | 1 785 341 | 544 529 | 2 329 869 |
| Проценты | 2023 | - | 88 655 | 88 655 |
| | 2022 | 68 605 | 28 400 | 97 005 |
| ИТОГО задолженность по заемным средствам | 2023 | - | 2 057 668 | 2 057 668 |
| | 2022 | 1 853 946 | 572 929 | 2 426 875 |

Получены кредитные средства от УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург в рамках проектного финансирования в размере 2 443 млн. рублей для строительства жилых домов переменной этажности третьей очереди строительства (Жилой дом №6 – секции 15А, 15Б, 15В + Жилой дом № 7 – секции 16А, 16Б, 16В, из них погашено 2 804 млн. руб., в том числе за счет раскрытия счетов Эскроу 2 622 млн. руб.

Информация по договорам займа и кредитным договорам

тыс. руб.

| Реквизиты договора займа/кредита | N160B00DSP от 21.03.2023 | Договор № 55339 от 13.09.2021 | Договор № 55341 от 13.09.2021 |
|---|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Сумма договора кредитной линии | 286 246 | 1 563 048 | 310 000 |
| Сумма кредита, полученного на 31.12.2023 | 286 246 | 1 531 229 | 310 000 |
| Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 | 128 | 26 672 | 61 855 |
| Дата погашения | 30.06.2024 | 30.06.2024 | 30.06.2024 |
| Неиспользованная сумма кредита по состоянию на 31.12.2023 | - | 31 819 | - |

3.8. Основные показатели отчета о финансовых результатах

В 2023 году в Обществе применялась, методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) тыс. руб.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| Вид выручки | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Экономия по ДДУ | 940 462 | 32 920 |
| Выручка от продажи недвижимости | 442 635 | 1 460 669 |
| Итого, тыс. руб. | 1 383 097 | 1 493 589 |

Статья отчета о финансовых результатах за 2023 год «Себестоимость продаж» включает себестоимость реализованной недвижимости – 212 367 тыс. руб. и расходы собственного характера по содержанию службы заказчика- 22 510 тыс. руб.

Статья отчета о финансовых результатах за 2022 год «Себестоимость продаж» включает себестоимость реализованной недвижимости – 773 706 тыс. руб. и расходы собственного характера по содержанию службы заказчика- 21 020 тыс. руб.

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов.

тыс. руб.

| Состав управленческих расходов | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Расходы по управлению | 106 500 | 84 003 |
| Заработная плата, в т.ч. налоги | 3 575 | 5 651 |
| Услуги сторонних организаций | 20 951 | 9 797 |
| Итого, тыс. руб. | 131 026 | 99 451 |

Коммерческие расходы включают - агентские вознаграждения и рекламу.

тыс. руб.

| Состав коммерческих расходов | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Агентские и комиссионные вознаграждения (в т.ч. брокерские услуги) | 109 586 | 61 052 |
| Расходы на рекламу | 156 835 | 50 048 |
| Итого, тыс. руб. | 266 421 | 111 100 |

Состав прочих доходов представлен в таблице (тыс. руб.):

| Вид прочих доходов | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Пени, штрафы, неустойки к получению | 1 236 | 631 |
| проценты к получению | 51 563 | 48 421 |
| прочие внереализационные доходы | 5 366 | 2 251 |
| Продажа ТМЦ | 0 | 60 |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

67

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | |
|-------|--------|--------|
| Итого | 58 165 | 51 363 |
|-------|--------|--------|

Состав прочих расходов представлен в таблице (тыс. руб.):

| Вид | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Госпошлины | 7 897 | 337 |
| Проценты к уплате | 36 782 | 35 376 |
| Поручительства | 0 | 568 |
| РКО + комиссии за открытие кредит линии | 9 801 | 3 761 |
| Продажа ТМЦ и перевыставление | 0 | 57 |
| Резерв по сомнительным долгам | 44 | 36 |
| Резерв под обесценение ТМЦ | 3 523 | 0 |
| Налог на имущество/земельный | 43 | 82 |
| Расходы после сдачи объекта | 23 778 | 8 843 |
| Субсидии банку | 22 095 | 0 |
| Прочие | 35 536 | 22 531 |
| Итого | 139 499 | 71 591 |

Балансовая прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета составила 669 439 тыс. рублей. Налогооблагаемая прибыль, полученная в 2023 г. составила 705 918 тыс. руб. Текущий налог на прибыль – 141 183 тыс. руб.

Величина постоянных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом составила 34 382 тыс. руб., что привело к формированию постоянного налогового обязательства в размере 6 876 тыс. руб.

Балансовая прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета составила 468 084 тыс. рублей. Налогооблагаемая прибыль, полученная в 2022 г. составила 473 775 тыс. руб. Текущий налог на прибыль – 94 755 тыс. руб.

Величина постоянных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом составила 17 157 тыс. руб., что привело к формированию постоянного налогового обязательства в размере 3 431 тыс. руб.

По строке «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уменьшению в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых активов в тыс. руб.:

| Расходы | На 31.12.23г. | На 31.12.22г. | На 31.12.21г. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Оценочные обязательства и резервы | 760 | 54 | 60 |
| Резервы сомнительных долгов | 109 | 837 | 1 188 |
| Товары отгруженные | 1 298 | 1 106 | 5 634 |
| Итого | 2 167 | 1 997 | 6 882 |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

По строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уплате в бюджет в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых обязательств в тыс. руб.:

| Расходы | На 31.12.23г. | На 31.12.22г. | На 31.12.21г. |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Расходы будущих периодов (земельный налог, страхование ДДУ) | 974 | 1 223 | 569 |
| Товары отгруженные | 869 | 869 | 4 115 |
| Итого | 1 843 | 2 092 | 4 684 |

3.9. Отчет о движении денежных средств

По строке 4119 «Прочие поступления» в отчете о движении денежных средств отражены следующие доходы:

тыс. руб.

| Доходы | На 31.12.23г. | На 31.12.22г. |
|--|---------------|----------------|
| Оплата по беспроцентному векселю | 0 | 197 379 |
| Поступление процентов по депозитам и остаткам на расчетный счет | 2 958 | 0 |
| Прочие поступления (проценты по депозитам, уступки прав требования и т.п.) | 19 377 | 24 363 |
| Итого | 22 335 | 221 742 |

По строке 4129 «Прочие платежи» в отчете о движении денежных средств отражены следующие расходы:

| Расходы | На 31.12.23г. | На 31.12.22г. |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Налоги (имущество, земельный) | 2 515 | 2 468 |
| НДС | 210 511 | 193 620 |
| Уступки, соглашения | 0 | 0 |
| Комиссии банка | 5 113 | 3 761 |
| Госпошлины | 8 704 | 663 |
| Субсидии банку | 22 095 | |

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

| | | |
|--------------|----------------|----------------|
| Прочее | 16 273 | 4 736 |
| Итого | 265 211 | 205 248 |

3.10. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

Бухгалтерская отчетность составлена с учетом непрерывности деятельности организации.

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики с учетом обострения геополитической ситуации. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

Президентом РФ в феврале 2022 года объявлено решение о проведении специальной военной операции на территории сопредельного государства. Вслед за реализацией данного решения последовали объявления о введении санкций со стороны ряда государств и межгосударственных объединений. Виды и масштабы санкционных мер, которые уже объявлены и которые еще будут объявлены, а также сроки и последовательность их введения не могут быть исчерпывающим образом ни перечислены, ни оценены на момент подписания бухгалтерской отчетности.

Эффект данного события невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности и достоверности.

В 2023 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России рядом зарубежных стран.

В частности, основные изменения в налоговом законодательстве коснулись действия положений международных договоров об избежании двойного налогообложения с недружественными государствами, применения правил трансфертного ценообразования, налогообложения интеллектуальной собственности, инвестирования и других аспектов налогообложения. Эффект данного события невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности и достоверности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

20

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Существенная неопределенность в отношении способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно отсутствует.

3.11. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества за отчетный период в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности не выявлено.

3.12. Условные факты хозяйственной деятельности

Незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства, в которых ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» выступает ответчиком, отражены ниже:

| № Дела | Истец/Ответчик | Оспариваемая сумма, тыс. руб. | Дата вступления решения суда в силу |
|--|--|-------------------------------|--|
| 2-5792/2021, Октябрьский районный суд № 33-5/2024 Свердловский областной суд | Махмутов Д.Р./ ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» | 161 | 14.03.2024 |
| A60-24439/2023, Арбитражный суд Свердловской области | ИП Попов Ю.В. / Департамент государственного жилищного и строительного надзора ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» – третье лицо | - | 19.01.2024 Оставить определение без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения |
| A60-56361/2023, Арбитражный суд Свердловской области | ИП Попов Ю.В. / ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» | - | 20.03.2024 В иске отказать полностью |

3.13. Сведения о связанных сторонах:

Связанными сторонами на 31.12.2023 являются:

Бенефициарные владельцы:

| | |
|---|--------------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество | Кузнецов Иван Евгеньевич |
| Гражданство | Россия |
| Дата рождения | 12 апреля 1977г |
| Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии) | 665901343568 |

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

1) ООО «Парковочный сервис» (ИНН 6685063987)

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2023 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2023г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Взнос в уставный капитал | - | - | - |
| Выплата дивидендов | 59 296 | - | - |

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2022 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Взнос в уставный капитал | - | - | - |
| Выплата дивидендов | 429 500 | - | - |
| Соглашение о новации векселя | 197 379 | - | - |

2) ООО «Красивые метры» (ИНН 6685088967)

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2023 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2023г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Реализация недвижимости | 8 077 - оплата | - | - |
| Договор аренды | 227 | - | - |

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2022 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Реализация недвижимости | 86 600 - оплата | 8 077 | - |
| Договор аренды | 227 | 19 | - |

3) ООО «УРАЛБИЛДИНГ» (ИНН 6672161747)

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2023 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2023г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Агентский договор | 104 - уступка | - | - |

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2022 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб. | |
|---|---------------------------------------|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Агентский договор | 2 082 | - | 104 |

72

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

4) ООО СЗ «Грейт Девелопмент» (ИНН 6685172753)

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2023 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2023г., тыс. руб. | |
|---|--|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Договор займа № ГД/1-2022 от 12.01.2022г. | 6 114 – начисленные % | 57 593 | - |
| Договор займа № ГД/17-2021 от 19.11.2021г. | 155 550 – сумма займа, 8 090 – начисленные % | 200 410 | - |
| Договор займа № КП.МГ.4/2022 от 15.02.2022г. | 2 400 – сумма займа, 1 413 – начисленные % | 13 491 | - |
| Договор займа № КП.МГ.7/2022 от 27.05.2022г. | 3 447 – начисленные % | 31 890 | - |
| Договор займа № КП.МГ.8/2022 от 22.07.2022г. | 68 151 – сумма займа, 10 800 – начисленные % | 108 563 | - |
| Договор поставки б/н от 14.10.2022 | | - | 71 |

| Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде | Сумма операций за 2022 год, тыс. руб. | Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб. | |
|---|---|--|--------|
| | | Дебет | Кредит |
| Договор займа № ГД/1-2022 от 12.01.2022г. | 47 210 – сумма займа, 4 269 – начисленные % | 51 479 | - |
| Договор займа № ГД/17-2021 от 19.11.2021г. | 24 344 – сумма займа, 1 597 – начисленные % | 36 769 | - |
| Договор займа № КП.МГ.4/2022 от 15.02.2022г. | 8 700 – сумма займа, 978 – начисленные % | 9 678 | - |
| Договор займа № КП.МГ.7/2022 от 27.05.2022г. | 26 601 – сумма займа, 1 842 – начисленные % | 28 443 | - |
| Договор займа № КП.МГ.8/2022 от 22.07.2022г. | 28 538 – сумма займа, 1 074 – начисленные % | 29 612 | - |
| Договор поставки б/н от 14.10.2022 | | - | 71 |

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д-25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 30101810900000000795
 БИК 046577795

3.14. Обеспечения выданные ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» на конец 2023г

На 31.12.2023 в рамках договоров кредитования в залоге находятся земельные участки:

| Залогодержатель | Земельный участок | Залоговая стоимость, тыс. руб. |
|-----------------------|--|--------------------------------|
| ПАО "Сбербанк России" | Земельный участок, площадью 25 932 +/- 56 (Двадцать пять тысяч девятьсот тридцать два) кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров) для многоэтажной застройки, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улицам Машинной и Ткачей. Кадастровый номер 66:41:0000000:85767 | 262 504 |
| | ИТОГО: | 262 504 |

| Банк | № и дата Кредитного договора | | Сумма лимита, руб. | Остаток задолженности на 31.12.2023, руб. | Дата погашения | Обеспечение | |
|-------------------------|------------------------------|------------|----------------------|---|----------------|--|---|
| | | | | | | Поручительство | Залог |
| ПАО "Сбербанк России" | N160B00 DSP | 21.03.2023 | 286 246 000,00 | 286 246 000,00 | 30.06.2024 | ИП Кузнецов И.Е.; ООО "СК Флай, ООО Моджо, ООО Парковочный сервис | <u>Договор залога недвижимости (ЗУ),</u> <u>Договор залога имущества</u> |
| | 55339 | 13.09.2021 | 1 563 048 000 | 1 531 228 646,00 | 30.06.2024 | | |
| | 55341 | 13.09.2021 | 310 000 000 | 151 538 045,83 | 30.06.2024 | | |
| Итого, тыс. руб. | | | 2 159 294 000 | 1 969 012 691,83 | | | |

3.15. Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» за 2023 год включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала и Отчет о движении денежных средств являются приложениями к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Руководитель
 29.03.2024 г.



Ирина Александровна Мухоморова МР, главный бухгалтер

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД