

Экаунтинг Менеджер

Аудиторская фирма

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в
Государственном реестре аудиторов и
аудиторских организаций 11306013131

Основной государственный регистрационный номер 1136194001382 ИНН/КПП 6162064182/616201001

Адрес: 344034, г. Ростов-на-Дону, пер. Бобруйский, дом 14А

тел. 8 (863) 229-55-62

р/с 40702810809300000131 в ПАО КБ «Центр-Инвест» БИК 046015762 К/с 30101810100000000762

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской отчетности

общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Ростовстрой»

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участнику
общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Ростовстрой»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ростовстрой» (ООО «СЗ «Ростовстрой»), ОГРН 1066165058838, Россия, 344002, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком.302 (далее Организация), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023г., 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Ростовстрой» по состоянию на 31.12.2022г. и за 2022 год был проведен аудиторской организацией ООО «Югаудит» (ОРНЗ 10206007716), чье аудиторское заключение от 20 марта 2023 г. содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

Ответственность руководства и участника 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник Организации 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 выпуске 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 руководством и участником аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «Экаунтинг Менеджер»,
руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ № 21006021295)

А.В. Фролихин



М.П.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Экаунтинг Менеджер».

ОГРН: 1136194001382

Дом 14А, пер.Бобруйский, г.Ростов-на-Дону, 344034

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11306013131

27 марта 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" РОСТОВСТРОЙ"	по ОКПО 97798950		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6165135191		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)
344002, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком. 302

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Экаунтинг Менеджер"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6162064182
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1136194001382

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	115 754	115 879	116 005
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	8	5	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	19
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	115 761	115 884	116 024
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 833 275	1 402 102	376 904
	в том числе:				
	затраты на незавершенное строительство объектов недвижимости подрядным способом		3 814 854	1 369 530	317 390
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	658 389	226 865	29 627
	Дебиторская задолженность	1230	136 794	134 406	208 764
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	922 456	922 956	733 446
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 043 427	1 291	21 026
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 594 341	2 687 619	1 369 767
	БАЛАНС	1600	6 710 102	2 803 503	1 485 791

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 036 799	1 217 776	1 200 268
	Итого по разделу III	1300	2 036 809	1 217 786	1 200 278
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 433 903	1 565 427	251 298
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	19
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 433 903	1 565 427	251 317
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	239 390	20 291	34 196
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	239 390	20 291	34 196
	БАЛАНС	1700	6 710 102	2 803 503	1 485 791



Руководитель

(подпись)

Хубежев Захар
Вячеславович

(расшифровка подписи)

15 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" РОСТОВСТРОЙ"	ИНН	97798950		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6165135191		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	22 807	61 811
	Себестоимость продаж	2120	(16 043)	(38 475)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 764	23 336
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 067)	(2 613)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 697	20 723
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	19 154	11 812
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 017 500	45 300
	Прочие расходы	2350	(12 969)	(54 043)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 026 382	23 792
	Налог на прибыль	2410	(207 359)	(6 279)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(207 359)	(6 279)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(5)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	819 023	17 508

7

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	819 023	17 508
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Хубежев Захар
Вячеславович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
97798950	
6165135191	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" РОСТОВСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	1 200 268	1 200 278
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210	-	-	-	-	17 508	17 508
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	17 508	17 508
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	1 217 776	1 217 786
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	819 023	819 023
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	819 023	819 023
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	2 036 799	2 036 809

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 036 809	1 217 785	1 200 278



**Хубежев Захар
Вячеславович**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____

15 марта 2024 г.

11

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" РОСТОВСТРОЙ
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
97798950		
6165135191		
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	1 043 340	116 101
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	25 840	114 934
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	1 017 500	-
прочие поступления	4119	-	1 167
Платежи - всего	4120	(2 877 518)	(1 342 949)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 417 181)	(1 114 347)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 549)	(1 193)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 409)	(8 739)
прочие платежи	4129	(456 379)	(218 670)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 834 178)	(1 226 848)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	17 842	89 990
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	10 500	89 990
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 342	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(10 005)	(197 005)
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	(5)	(5)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(10 000)	(197 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 837	(107 015)

12

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 868 477	1 314 128
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 868 477	1 314 128
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 868 477	1 314 128
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 042 136	(19 735)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 291	21 026
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 043 427	1 291
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Хубежев Захар
Вячеславович

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
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				Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Хубежев Захар
Вячеславович
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	116 128	(249)	-	-	(125)	-	-	-	116 128	(374)
	5210	за 2022г.	116 223	(137)	-	(95)	14	(127)	-	-	116 128	(249)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2023г.	114 600	-	-	-	-	-	-	-	114 600	-
	5211	за 2022г.	114 600	-	-	-	-	-	-	-	114 600	-
Сооружения	5202	за 2023г.	1 528	(249)	-	-	(125)	-	-	-	1 528	(374)
	5212	за 2022г.	1 528	(125)	-	-	(125)	-	-	-	1 528	(249)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2022г.	95	(12)	-	(95)	14	(2)	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	5 000	-	(5 000)	-	
в том числе:							
Резервирование ден.средств согл.Кредитного договора	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	5 000	-	5 000	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	114 600	114 600	114 600
	5288	-	-	-



Руководитель **Хубежев Захар Вячеславович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
												первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	922 961	-	10 005	10 503	-	-	-	-	922 463	-
	5311	за 2022г.	733 446	-	197 005	(7 490)	-	-	-	-	922 961	-
в том числе:												
ДДУ б-р Комарова	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	7 490	-	-	(7 490)	-	-	-	-	-	-
займы	5303	за 2023г.	922 956	-	10 000	10 500	-	-	-	-	922 456	-
	5313	за 2022г.	725 956	-	197 000	-	-	-	-	-	922 956	-
взнос в УК другой компании	5304	за 2023г.	5	-	5	3	-	-	-	-	8	-
	5314	за 2022г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	922 961	-	10 005	10 503	-	-	-	-	922 463	-
	5310	за 2022г.	733 446	-	197 005	(7 490)	-	-	-	-	922 961	-

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



Хубежев Захар
Вячеславович
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

21

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 402 102	-	1 402 102	2 447 221	(16 048)	-	-	-	3 833 275	-	3 833 275
	5420	за 2022г.	376 904	-	376 904	1 063 937	(38 739)	-	X	-	1 402 102	-	1 402 102
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	246	-	246	-	(246)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	32 567	-	32 567	-	(14 147)	-	-	-	18 421	-	18 421
	5423	за 2022г.	59 254	-	59 254	7 490	(34 177)	-	-	-	32 567	-	32 567
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	1 896	(1 896)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	4 298	(4 298)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	5	-	5	-	(5)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	14	-	14	9	(18)	-	-	-	5	-	5
затраты на незавершенное строительство объектов недвижимости подрядным способом	5407	за 2023г.	1 369 529	-	1 369 529	2 445 325	-	-	-	-	3 814 854	-	3 814 854
	5427	за 2022г.	317 390	-	317 390	1 052 140	-	-	-	-	1 369 529	-	1 369 529

dd

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель **Хубежев Захар Вячеславович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5510	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5511	за 2023г.	7 212	-	23 940	-	(29 940)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	20 245	-	63 069	-	(76 102)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	101 865	-	83 143	-	(83 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	56 676	-	145 104	-	(99 915)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% по займам	5514	за 2023г.	3 582	-	13 059	-	(219 618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по ДДУ в строительстве	5534	за 2022г.	91 058	-	-	-	(90 784)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2023г.	21 747	-	11 860	-	(48)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	9 935	-	11 812	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	30 851	-	-	-	(30 851)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5500	за 2023г.	134 406	-	132 002	-	(333 501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	
	5520	за 2022г.	208 764	-	219 985	-	(297 652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

24

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	1 565 427	2 868 477	-	-	-	-	-	-	-	4 433 903
	5572	за 2022г.	251 298	1 314 128	-	-	-	-	-	-	-	1 565 427
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	20 291	32 109	281	(17 179)	-	-	-	-	-	239 390
	5580	за 2022г.	34 196	10 438	81	(24 424)	-	-	-	203 887	-	20 291
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	12 887	29 106	-	(12 763)	-	-	-	-	-	29 230
	5581	за 2022г.	28 336	3 263	-	(18 712)	-	-	-	-	-	12 887
авансы полученные	5562	за 2023г.	4 417	-	-	(4 417)	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	2 100	4 417	-	(2 100)	-	-	-	-	-	4 417
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	191	124	10	-	-	-	-	-	-	204 212
	5583	за 2022г.	3 758	40	5	(3 612)	-	-	-	203 887	-	191
кредиты	5564	за 2023г.	78	-	272	-	-	-	-	-	-	350
	5584	за 2022г.	2	-	76	-	-	-	-	-	-	78
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	2 718	2 879	-	-	-	-	-	-	-	5 598
	5586	за 2022г.	-	2 718	-	-	-	-	-	-	-	2 718
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	20 291	32 109	281	(17 179)	-	-	-	-	-	239 390
	5570	за 2022г.	34 196	10 438	81	(24 424)	-	-	-	X	X	20 291

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	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: **Кубежев Захар Вячеславович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

26

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	246
Расходы на оплату труда	5620	1 290	1 196
Отчисления на социальные нужды	5630	279	261
Амортизация	5640	125	127
Прочие затраты	5650	202	2 468
Итого по элементам	5660	1 896	4 298
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	14 147	34 177
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	16 043	38 475

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



Руководитель _____
Хубежев Захар Вячеславович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

24

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____ **Хубежев Захар Вячеславович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

28

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах
Часть 2 (текстовая часть)**

**ООО «СЗ«Ростовстрой»
за 2023 год**

1. Общие сведения об организации

1.1. ООО «СЗ«Ростовстрой» (далее по тексту Организация) учреждено в 2006 году.

Единственным участником и конечным бенефициаром является:
Джигоева Валентина Андреевна (ИНН 616206437888)

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 10 000 рублей.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу:

344002, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком. 302

Фактический адрес Организации: 344002, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, зд. 36, ком. 302

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации: ОГРН 1066165058838, Свидетельство о регистрации серия 61 № 005230321 выдано 13.11.2006г., Свидетельство о постановке на учет серия 61, № 00686801, выдано 17.07.2009 года ИФНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону.

1.6. Основным видом деятельности является покупка и продажа недвижимого имущества, выполнение функций застройщика.

Режим налогообложения - общество находится на общем режиме налогообложения с признанием выручки – по методу начисления.

В течение 2023 года общество осуществляло деятельность застройщика в области строительства многоквартирных домов, осуществляемого с помощью привлеченных денежных средств граждан и юридических лиц на основании Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 3Б (многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой). Разрешение на строительство от 24 мая 2021г. № 61-310-989801-2021 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 11 марта 2025г.

1.7. Средняя численность за 2023 год составила 2 человека.

1.8. У Организации две дочерние фирмы : «ООО «СЗ Ростовстрой-Дон» - 25,5% доля владения в УК; «ООО» СЗ «Донсити» - 51% доля владения в УК.

1.9. Единоличный исполнительный орган: директор - Хубежев Захар Вячеславович.

1.10. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся главным бухгалтером: Кашуба Ю.П.

1.11. Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена, исходя из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.12. Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Ростовстрой» за 2023 год составлена в соответствии с российскими правилами составления отчетности.

1.13. Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

1.14. Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

1.15. Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году нет.

2. Основные положения Учетной политики

2.1. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям, перечисленным в пункте 4 ФСБУ 6\2020 «Основные средства» и по стоимости, превышающей 100 тыс.руб.за единицу.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (пп.«а» п.13 ФСБУ 6\2020).

Амортизация по всем группам ОС начисляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6\2020).

Начисление амортизации объекта основных средств (по всем группам ОС):

а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (пп «а» п.33 ФСБУ 6\2020);

б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (пп «б» п.33 ФСБУ 6\2020).

Элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации (п.37 ФСБУ 6\2020).

Организация проверяет основные средства на обесценение в конце каждого отчетного года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (п.38 ФСБУ 6\2020).

2.2. Капитальные вложения

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств и нематериальных активов в соответствии с требованиями, установленными ФСБУ 26\2020 «Капитальные вложения».

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов основных средств, объектов нематериальных активов, распределяются между ними прямо пропорционально вложенным затратам. Затраты, которые невозможно отнести к конкретному объекту, распределяются пропорционально стоимости прямых затрат, непосредственно относящихся к конкретному объекту.

Проверка капитальных вложений на обесценение осуществляется в конце каждого отчетного периода или в течение отчетного периода в случае наступления обстоятельств, свидетельствующих об изменении балансовой стоимости капитальных вложений.

В течение отчетного периода общество не осуществляло капитальные вложения. Величина капитальных вложений на начало и на конец отчетного года равна нулю.

2.3. Запасы

2.3.1. Учет материально-производственных запасов

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов (сырье, материалы, ГСМ и др.) в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п.36 ФСБУ 26\2020).

Расчет по средней себестоимости единицы учета запасов осуществляется путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода месяца и поступивших запасов в течение месяца (п.39 ФСБУ 26\2020).

При отпуске запасов в производство или списании на реализацию (хозяйственный инвентарь и товары) себестоимость запасов рассчитывается со стоимости единицы запасов.

2.3.2. Учет незавершенного производства

Согласно ФСБУ 5/2019 (пп. «ж» п.3) с 01.01.2022 года объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации отражаются в составе запасов в качестве незавершенного производства.

В составе запасов отражаются затраты на создание объектов недвижимого имущества (многоквартирных домов) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи (незавершенное производство).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

2.3.3. Учет расходов

ООО «СЗ «Ростовстрой» самостоятельно не осуществляет никакие виды строительных работ.

Состав прямых затрат на строительство объектов недвижимости:

- услуги строительных подрядчиков,
- услуги сторонних организаций, непосредственно связанных со строительством объекта,
- проценты по целевым кредитам.

Косвенные расходы (заработная плата застройщика, арендная плата за офисное помещение, амортизация, материальные расходы на содержание застройщика в силу незначительности не распределяются на объект строительства, ежемесячно списываются на счет учета реализации (Дт. Счета 90.2).

2.4. К денежным эквивалентам относятся краткосрочные депозитные вклады со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

2.5. Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% .

2.6. Учет арендных отношений

Для осуществления деятельности организацией использовалось арендованное имущество: офисные помещения.

Общество не признает права пользования активами и обязательства по аренде по следующим основаниям:

- договор аренды офисного помещения заключен на срок менее 12 месяцев, договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, предмет аренды не предоставляется в субаренду.

Арендные платежи признаются ежемесячно в сумме, согласно условиям договора.

Общая сумма арендной платы за офисное помещение за 2023г. составила 9 131 тыс.руб. тыс.руб., что составляет менее 0,5% от суммы затрат на строительство. Право пользования активом и обязательства по арендным платежам составляют менее 0,3 процента от суммы активов баланса и менее 0,5 процентов от суммы всех обязательств. В целях соблюдения требования рационального ведения бухгалтерского учета, исходя из соотношения затрат на формирование информации о ППА и полезности (ценности) этой информации, уровня существенности Общество не признает по аренде строительной техники и транспортных средств право пользования активов и обязательства по аренде.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2023 г валюта баланса Организации составляет 6 710 102 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2023 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 115 761 (2%)

Оборотные активы – 6 594 341 тыс. руб. (98%)

Структура пассива на 31.12.2023 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 2 036 809 тыс. руб. или 30 %;

Долгосрочные обязательства - 4 433 903 тыс. руб. или 66 %

Краткосрочные обязательства – 239 390 тыс. руб., или 4 %

3.2. Основные средства и капитальные вложения

Балансовая стоимость амортизируемых ОС на начало периода – 115 879 тыс.руб., на конец периода –115 754 тыс.руб. Уменьшение балансовой стоимости ОС произошло за счет амортизации. Приобретения и выбытия основных средств в течение отчетного периода не было.

В составе основных средств отсутствует инвестиционная недвижимость, неамортизируемое имущество представлено тремя земельными участками балансовой стоимостью 114 600 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023г. признаки обесценения основных средств не установлены, срок полезного использования не изменился, намерения продажи ОС отсутствуют, ликвидационная стоимость является нулевой.

3.3. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений по строке 1170 баланса в разделе «Внеоборотные активы» отражены вклад в уставный капитал ООО «СЗ «Донсити» (3 тыс.руб.), ООО «СЗ «Ростовстрой-Дон» (5 тыс.руб.)

В составе финансовых вложений по строке 1240 баланса в разделе «Оборотные активы» отражены выданные процентные займы.

3.4. Запасы

По состоянию на 31.12.2023г. в составе запасов отражены затраты на строительство многоквартирного жилого со встроенной автостоянкой для участников долевого строительства до момента признания выручки от завершения всех работ по объекту (затраты в незавершенном производстве) на сумму 3 814 854 тыс.руб., товары (квартиры и м\места) для продажи на сумму 18 421 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023г. у запасов, числящихся на балансе организации, признаки обесценения не установлены. Оснований для создания резерва под снижение стоимости материальных ценностей не имеется.

Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в табл. 4 Пояснений «Запасы».

3.5. Задолженность покупателей и заказчиков

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует сомнительная задолженность. Резерв сомнительных долгов создается в рамках обычной деятельности организации на основании акта инвентаризации дебиторской задолженности. Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023г. отсутствует. Сумма выданных авансов, связанных со строительством объектов – 101 113 тыс.руб. Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5 Пояснений «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.6. Кредиты и займы

Долгосрочный кредит, предоставлен ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА ФК ОТКРЫТИЕ г. Ростова - на Дону по договору 165-21/НКЛ-8Ф от 16.09.2021 года, на срок до 31 марта 2025года.

Сумма начисленных в 2023 году процентов по долгосрочным и краткосрочным займам включены в состав внереализационных расходов.

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных обязательств представлена в таблице 5.3 Пояснений «Наличие и движение кредиторской задолженности».

3.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Всего сумма доходов от продажи квартир и машино-мест в 2023 году без учета НДС составила 22 807 тыс.руб. :

Реализация квартир в ЖК ул. Береговая ,6 – 12 440 тыс. руб.

Реализация квартир в ЖК бул.Комарова,20в/9а – 4 700 тыс. руб

Реализация машиномест в ЖК ул. Береговая ,6 – 5 667 тыс руб.

Себестоимость составила - 16 043 тыс. руб.,

Расшифровка данной статьи представлена в табл. 6 Пояснений «Затраты на производство»

3.8. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов , полученных в 2023г. отражена_продажа части доли в УК «ООО «СЗ Ростовстрой-Дон» - 1 017 500 тыс. руб.

В составе прочих расходов на сумму 12 969 тыс. рублей, отражены:

- расходы на услуги банка — 170 тыс. рублей

- штрафы, пени, неустойки по договорам – 50 тыс.руб.

- возмещение субсидии банку (ст. 270 п. 16 НК РФ) – 10 413 тыс.руб.

- налог на землю – 1 298 тыс.руб.

- пошлина – 4,0 тыс .руб

- прочие расходы – 1 031,5 тыс.руб.

- списание себестоимости реализованной доли в уставном капитале – 2,5 тыс.руб.

3.9. Забалансовые счета

ООО «СЗ Ростовстрой» продажу квартир осуществляет на основании договоров участия в долевом строительстве с применением счетов-эскроу, открытых в банке ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ". Средства, полученные от дольщиков, аккумулируются на счетах эскроу и учитываются на забалансовом счете 009.СЭ. Общая сумма полученных средств от дольщиков учитываемая на счете 009.СЭ на 31.12.2023г. по данным бухгалтерского учета - 6 982 309, 55 тыс. руб.

3.10. Прибыль

По итогам 2023 года Организация получила прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 1 026 382 тыс. руб., по данным налогового учета — 1 036 795 тыс. руб.

Налог на прибыль исчислен в размере 207 359 тыс. руб.

Затраты, не принимаемые для целей налогообложения (возмещение субсидии банку и др.) составили сумму в размере 10 413 тыс. руб.

3.11. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Решение о выплате дивидендов не принималось, дивиденды учредителям в 2023 году не начислялись и не выплачивались.

Фонды специального назначения не создавались.

3.12. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Объем операции (в тыс.руб.)	Условия и сроки осуществления расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2023г. (тыс.руб.)
Дочернее общество, в котором организация владеет более 25% доли в уставном капитале.				
ООО «СЗ «Ростовстрой-Дон»	Предоставление займа	10 500	Денежными средствами	нет
Организация в которой акционер Общества, владеющий более 25% акций Общества владеет более 25% уставного капитала				
АОО «СЗ «СМУ №1»	Выданный займ	нет	Денежные средства– 24.12.2027	194200
	Проценты по выданному займу	1942 тыс.руб.	Денежные средства – 24.12.2027	7326
	Расчеты за сервитут	190	Денежные средства	нет
Акционеры общества				
ИП Джиоева В.А.	Выданный займ	нет	Денежными средствами, Срок – 30.01.2025	234 756
Единоличный исполнительный орган, директор				
Хубежев З.В.	Выплата заработной платы по трудовому договору	349 тыс.руб.	Денежными средствами	нет
Вознаграждения основному управленческому персоналу (директор,главный бухгалтер) выплачивались в течение отчетного периода в виде оплаты труда и составили –975 тыс.руб., страховые взносы на обязательное социальное страхование – 264 тыс. руб. - краткосрочные и долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу, в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая оплату лечения, коммунальных услуг и по другим основаниям, отсутствуют. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.				

3.13. Изменение оценочных значений

В 2023 году оценочные обязательства и условные обязательства в бухгалтерском учете не признавались. Резервы предстоящих расходов и платежей в 2023 году не создавались в связи с отсутствием в предыдущие отчетные периоды оценочных обязательств либо событий, которые бы являлись основанием для соответствующего резервирования. Резерв на выплату вознаграждения работникам по отпускам не создается в связи с соблюдением графика отпусков, предусматривающим плановый отпуск до начала 2024г.

3.14. Совместная деятельность

Организация в 2023 году не участвовала в совместной деятельности.

3.15. Государственная помощь

Организация в течение 2023 года не получала государственную помощь

3.16. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). В течение 2023 года отсутствовали факты прекращения обычных видов деятельности или хозяйственных операций. Организация не планирует прекращать никакой вид осуществляемой в течение отчетного периода деятельности после отчетной даты, в связи с чем не предполагается выбытие каких либо активов и обязательств организации в рамках прекращения деятельности.

3.17. Движение денежных средств

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС: полученные от покупателей, уплаченные поставщикам и оплаченные в бюджет.

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Краткосрочные депозитные вклады со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты квалифицируются в качестве денежных эквивалентов и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Состав и движение денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011): приведены в отчете о движении денежных средств за январь — декабрь 2023 года .

3.18. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенных ошибок прошлых отчетных периодов не выявлено,

3.19. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствовали.

3.20. События после отчетной даты

Факты хозяйственной жизни, которые возникли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год и которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

3.21. Незаконченные судебные разбирательства по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют.

3.22. непогашенных в срок процентов по заемным обязательствам не имеется.

3.23. Выданные обязательства и полученные обеспечения по состоянию на 31.12.2023г.-

В счет обеспечения исполнения кредитных обязательств ООО «Стройдевелопмент» перед ПАО «Сбербанк России» обществом выданы следующие обеспечения:

- на сумму 1 075 000 тыс.руб. по договору поручительства №520B00PZJ-П6 от 14.12.2023г.,

- передача взлог ПАО «Сбербанк России» доли в уставном капитале ООО «СЗ «Ростовстрой-Дон» (25,5%), номинальной стоимостью 2,55 тыс.руб. по договору залога №520B00PZJ-ДУК-5 от 14.12.2023г.

Полученные обеспечение отсутствуют.

Директор

Дата «15» марта



Хубежев З.В.

Пронумеровано и прошито 37 листов

« 27 » мая 2024г.

Директор ООО «Экаунтинг Менеджер»

Фролихин А.В.

