

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
ООО «ЦЕНТР-АУДИТ»**

**о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности**

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«СКАЙ ФОКС»**

**за период с 01 января 2023 года по 31  
декабря 2023 года (включительно)**

**НОВОСИБИРСК**

**2024**

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «СКАЙ ФОКС»

## **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СКАЙ ФОКС» (ОГРН 1195476075827), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчёта о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, в том числе отчёта об изменениях капитала за 2023 год и отчёта о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учётной политики.

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

## **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;

- 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;

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

- 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 (финансовой) 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством, 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.

**Директор**

**Руководитель задания по аудиту**

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Аудит»  
ОГРН 1025402469190,  
630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. М.Горького, д.34,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 12006083002

**«29» марта 2024 года**



**Климов Александр Владимирович**  
ОРНЗ 22006054833

**Устинова Яна Игоревна**  
ОРНЗ 22006111645

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СКАЙ ФОКС"			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5404095448		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 630054, Новосибирская обл, Новосибирск г, 3-й Крашенинникова пер, дом 3, помещение 8				
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 "ЦЕНТР-АУДИТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5406130930		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1025402469190		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	38	-	-
	в том числе:				
	арендованные основные средства		38	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	38	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 696 039	805 566	241 790
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	141 525	161 257	24 729
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10	2	8
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 837 574	966 825	266 527
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 837 612	966 825	266 527

5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	617	-	-
	Итого по разделу III	1300	627	10	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 711 954	864 474	169 452
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	85 618	85 585	85 585
	в том числе:				
	векселя выданные		85 585	85 585	85 585
	Итого по разделу IV	1400	1 797 572	950 059	255 037
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	39 394	16 755	11 480
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	19	1	-
	в том числе:				
	резерв на оплату отпусков		19	1	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	39 413	16 756	11 480
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 837 612	966 825	266 527



Руководитель

(подпись)

Литвинов Владимир  
Германович

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

6

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СКАЙ ФОКС"  
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

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

Коды		
0710002		
31	12	2023
5404095448		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	4 000	-
	Себестоимость продаж	2120	(3 375)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	625	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	625	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	137	-
	Прочие расходы	2350	(137)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	625	-
	Налог на прибыль	2410	(8)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	617	-

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	617	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Литвинов Владимир  
Германович

(расшифровка подписи)

26 марта 2024 г.

8



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

	Коды
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31 12 2023
по ОКПО	
ИНН	5404095448
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация **ЗАСТРОЙЩИК "СКАЙ ФОКС"**

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					10
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
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		

9

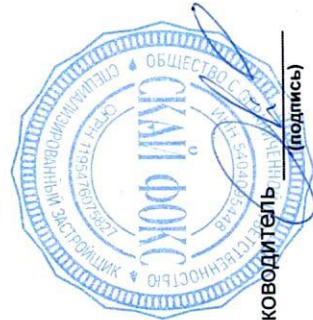
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	617	617
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	617	617
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	-	-	-	617	627

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	627	10	10



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

26 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СКАЙ ФОКС"</b>	ИНН	<b>5404095448</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	137	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	137	-
Платежи - всего	4120	(774 809)	(664 363)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(771 255)	(663 715)
в связи с оплатой труда работников	4122	(168)	(160)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3 386)	(488)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(774 672)	(664 363)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

13

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	777 800	664 357
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	777 800	664 357
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	(3 120)	-
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	(3 120)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	774 680	664 357
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	8	(6)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2	8
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	10	2
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

**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		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

15

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

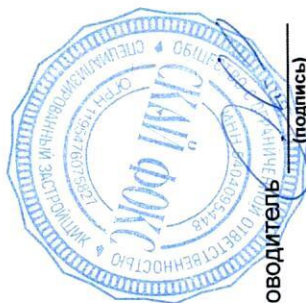
## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
5190	за 2022г.	-	-	-	-		
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 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 и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	91	(44)	44	(53)	-	-	-	-	47	(9)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	-	-	-	91	(44)	44	(53)	-	-	-	-	47	(9)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

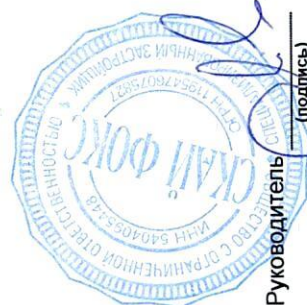
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего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

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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	38	-	-
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	-	-	-



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 марта 2024 г.

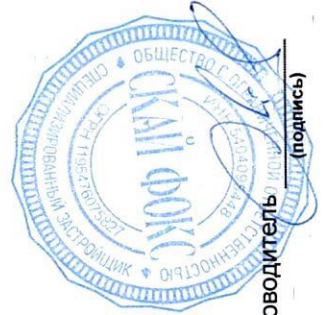
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 марта 2024 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	805 566	-	805 566	893 985	(3 512)	-	X	1 696 039	-	1 696 039	
	5420	за 2022г.	241 790	-	241 790	563 795	(19)	-	X	805 566	-	805 566	
в том числе:													
	5401	за 2023г.	-	-	-	117	-	-	-	117	-	117	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2023г.	-	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	
	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5405	за 2022г.	805 566	-	805 566	893 868	(3 512)	-	-	1 695 922	-	1 695 922	
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2023г.	241 790	-	241 790	563 776	-	-	-	805 566	-	805 566	
	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

23

## 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	85 110	85 110	85 110
Коминтерна ул, 120 (13339м2) кад. № 54:35:014805:502	5446	85 110	85 110	85 110



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Литвинов Владимир  
 Германович  
 (расшифровка подписи)

24  
 26 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			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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 долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5523	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочая	5504 5524	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5505 5525	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2023г. за 2022г.	161 257 24 729	- -	400 840 724 283	- -	(420 571) (587 755)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	141 526 161 257	- -	
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	4 801 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	4 801 -	- -	
Авансы выданные	5512 5532	за 2023г. за 2022г.	97 794 24 683	- -	365 993 660 825	- -	(420 507) (587 714)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	43 280 97 794	- -	
Прочая	5513 5533	за 2023г. за 2022г.	63 463 46	- -	30 046 63 458	- -	(64) (41)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	93 445 63 463	- -	
	5514 5534	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Итого	5500 5520	за 2023г. за 2022г.	161 257 24 729	- -	400 840 724 283	- -	(420 571) (587 755)	- -	- -	- -	X X	- -	- -	141 526 161 257	- -	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

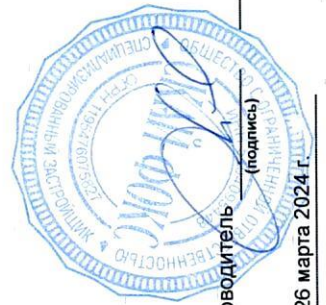
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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							Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	950 060	777 833	72 799	(3 120)	-	-	-	-	1 797 572	
	5571	за 2022г.	255 037	664 357	30 666	-	-	-	-	-	950 060	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	837 944	771 424	71 796	-	-	-	-	-	1 681 164	
	5572	за 2022г.	144 388	663 877	29 679	-	-	-	-	-	837 944	
займы	5553	за 2023г.	26 531	6 376	1 003	(3 120)	-	-	-	-	30 790	
	5573	за 2022г.	25 064	480	987	-	-	-	-	-	26 531	
прочая	5554	за 2023г.	85 585	33	-	-	-	-	-	-	85 618	
	5574	за 2022г.	85 585	-	-	-	-	-	-	-	85 585	
Векселя выданные	5555	за 2023г.	85 585	-	-	-	-	-	-	X	85 585	
	5575	за 2022г.	85 585	-	-	-	-	-	-	X	85 585	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	16 755	857 086	(834 447)	-	-	-	-	-	39 394	
	5580	за 2022г.	11 480	14 446	(9 171)	-	-	-	-	-	16 755	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	16 745	855 649	(833 923)	-	-	-	-	-	38 471	
	5581	за 2022г.	11 390	14 441	(9 086)	-	-	-	-	-	16 745	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	5	1 377	(524)	-	-	-	-	-	858	
	5583	за 2022г.	85	(80)	-	-	-	-	-	-	5	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	5	60	-	-	-	-	-	-	65	
	5586	за 2022г.	5	5	(5)	-	-	-	-	-	5	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	
Итого	5550	за 2023г.	966 815	1 634 919	72 799	(837 567)	-	-	-	X	1 836 966	
	5570	за 2022г.	266 517	678 803	30 666	(9 171)	-	-	-	X	966 815	

## 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	-	-	-



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

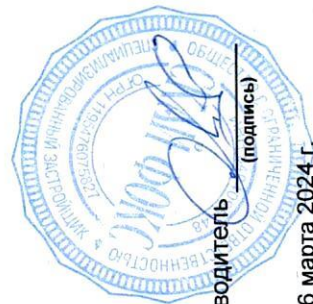
Руководитель  
(подпись)

26 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	3 375	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	3 375	-
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	3 375	-

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



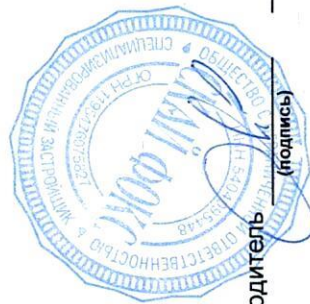
Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	29	(11)	-	19
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	1	29	(11)	-	19



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 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	1 343 776	533 010	40 183
в том числе:				
Средства дольщиков на ЭСКРОУ счетах	5801	1 343 776	533 010	40 183
Выданные - всего	5810	85 110	85 110	85 110
в том числе:				
Договор об ипотеке № 745/203-21 от 27.09.2021	5811	85 110	85 110	85 110



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 марта 2024 г.

30

## 9. Государственная помощь

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



Литвинов Владимир  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

26 марта 2024 г.

31

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ ФОКС» за 2023 год**

**1. Данные об организации**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СКАЙ ФОКС» учреждено 17.10.2019 (ОГРН 1195476075827).

В течение 2023 года ООО СЗ «СКАЙ ФОКС» осуществляло свою деятельность на основании Устава Общества, утвержденного Протоколом № 1 общего собрания учредителей Общества от 14.10.2019.

В 2023 году Обществом были завершены работы на объектах ЖД 5, ЖД 6/1, ЖД 6/2, входящих в состав объекта «Жилой комплекс многоквартирных жилых домов № 5, 6/1, 6/2 с вспомогательными помещениями, подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Новосибирск, Дзержинский район, ул. Коминтерна, 120», по монтажу железобетонного каркаса здания, кирпичной кладке наружных и внутренних стен, устройству кровли, изготовлению и монтажу окон, остеклению лоджий (изготовление и монтаж витражных конструкций), установке дверей в МОП, дверей в специальные помещения, установке межквартирных дверей, работы по наружной отделке (НВФ), ограждению лестничных маршей НЛ, балконов, кровли, поставке и монтажу лифтов, по прокладке инженерных систем отопления, ВиК, теплоснабжения, оборудованы ИТП, насосная, узлы учета.

На строительном объекте парковка входящий в состав объекта «Жилой комплекс многоквартирных жилых домов № 5, 6/1, 6/2 с вспомогательными помещениями, подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Новосибирск, Дзержинский район, ул. Коминтерна, 120» в 2023 году завершены земляные работы, работы по устройству фундаментной плиты. Продолжаются внутренние отделочные работы, монтаж электроосвещения и электрооборудования, вентиляции и дымоудаления, ПС, наружных сетей НВК и трансформаторной подстанции. А также продолжают работы по устройству подземной парковки: возведению железобетонного каркаса, гидроизоляции, устройству инженерных сетей.

Работы выполняются в соответствии с утвержденным графиком строительства.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс.руб.

Участниками Общества являются: ООО "СКАЙ НЕО" 5404191624 доля в размере 20%; гражданин Литвинов В.Г. доля в размере 80%.

Высшим органом управления ООО СЗ «СКАЙ ФОКС» является общее собрание участников Общества. Избрание совета директоров уставом не предусмотрено.

Единоличным исполнительным органом ООО СЗ «СКАЙ ФОКС» является генеральный директор – Литвинов Владимир Германович (Протоколом № 1 общего собрания учредителей Общества от 14.10.2019 – сроком на 5 лет).

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета несет генеральный директор Общества.

Ведение бухгалтерского учета осуществляет ООО «Региональная строительная компания» по Договору КУ-11 от 31.12.2019.

Юридический адрес: РФ, 630054, Новосибирская обл, Новосибирск г, Крашенинникова 3-й пер, дом № 3, оф.8

Единица изменения: **тыс. руб.**

Среднесписочная численность персонала за 2023 год 1 человек

Основные виды деятельности Общества: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств (наименование, местонахождение): нет

Дочерние и зависимые общества: нет.

Строительную деятельность осуществляет на основании разрешения на строительство № 54-Ru54303000-29u1-2022 от 06.06.2022. Объект строительства «Жилой комплекс: многоквартирные жилые дома №5, №6/1 и №6/2 с вспомогательными помещениями, подземная автостоянка.



Подземная автостоянка», расположенный по адресу: Новосибирск, Дзержинский район, ул. Коминтерна, 120.

Заключен кредитный договор № 90-203/КЛ-21 от 17.09.2021 на сумму 2 198 373 734 рубля, сроком до 26.11.2024г.

## 2. Сведения об отчетности

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

Данная бухгалтерская отчетность является первичной. При составлении бухгалтерской отчетности за 2023 год были произведены корректировки показателей строк предыдущих периодов:

1) изменение показателей по строкам 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2021, 31.12.2022. По строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» ошибочно была учтена стоимость выданных векселей со сроком гашения свыше 12 месяцев по состоянию на 31.12.2021 в размере 85 585 тыс.руб., на 31.12.2022 – 85 585 тыс.руб. Указанные затраты были включены в состав строки 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность».

Таким образом показатели строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2021 составили 85 585 тыс.руб., на 31.12.2022 – 85 585 тыс.руб. Показатели строки 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 составили 11 480 тыс.руб., на 31.12.2022 – 16 755 тыс.руб.

2) Табличные пояснения также приведены в соответствии с показателями бухгалтерской отчетности: Таблица 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» не была заполнена строка 55 74 «Прочие долгосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.22, по строке 5561 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» ошибочно были отражены векселя выданные сроком гашения свыше 12 месяцев на сумму 85 585 тыс.руб. Все приведено в соответствие со строками 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»

3) Скорректированы показатели таблицы 8 Обеспечения обязательств по строкам 5802 «Обеспечения обязательств полученные» в соответствии с нормами п. 10, п. 15 Информации Минфина РФ от 22.06.2011 № ПЗ-5/2011 "О раскрытии информации о забалансовых статьях в годовой бухгалтерской отчетности организации". А именно исключены данные об обеспечениях поручительств третьих лиц по обязательствам отчитывающейся организации. Скорректированы показатели строки 5810 «Обеспечения обязательств выданные» некорректно была указана сумма обязательств выданных в связи с технической ошибкой.

### 2.1 Расшифровка отдельных показателей отчетности организации:

#### 2.1.1. Об основных средствах раскрыта следующая информация.

По строке 1150 «Основные средства» отражена стоимость полученных в аренду основных средств..

2.1.2. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (ФСБУ 5/2019 «Запасы»):

- оценка запасов в соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019;
- на балансе Общества в составе запасов на 31.12.23 числится незавершенное производство, учтенное по счету 20 «Основное производство» в сумме 1 696 039тыс.руб.
- в залоге находится земельный участок по адресу: ул.Коминтерна, 120 (13339м2) кадастровый номер № 54:35:014805:502, учтенный в составе запасов на основании договора об ипотеке № 745/203-21 от 27.09.2021г. с АО "Банк ДОМ.РФ".
- резервов под снижение стоимости запасов не создается в связи с отсутствием признаков обесценения по состоянию на 31.12.2023 г.

2.1.3. О финансовых вложениях раскрыта следующая информация (п. 42 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утверждено Приказом МФ РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н).

Финансовых вложений в 2023 году не было.

2.1.4. Общая сумма дебиторской задолженности на 31.12.23 составляет 141 526 тыс. руб., расшифровка по видам задолженности представлена в таблице 5.1 табличных пояснений. Расшифровка по видам кредиторской задолженности представлена в таблице 5.3 табличных пояснений.

2.1.5. Задолженность по полученным долгосрочным кредитам и займам на 31.12.23 составила 1 711 954 тыс. руб., расшифровка представлена в таблице 5.3 табличных пояснений.

2.1.6. Отчет о движении денежных средств за 2023 г. сформирован с учетом положений ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежные потоки представлены в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

2.1.7 Данные о прекращаемой деятельности (п.11,12,18 Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утверждено Приказом МФ РФ от 02 июля 2002 г. № 66н).

Прекращаемой деятельности в 2023 г. нет.

2.1.8. О курсовых разницах иностранных валют к рублю, изменение курсов валют, влияющих на деятельность организации (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утверждено Приказом МФ РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н):

- операции в иностранной валюте в отчетном периоде отсутствовали;
- операции в условных единицах в 2023 году отсутствовали.

2.1.9. О государственной помощи раскрыта следующая информация (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утверждено Приказом МФ РФ от 16 октября 2000 г. № 92н):

Государственную помощь не получали.

### **3. Сведения об учетной политике**

3.1 Согласно приказу об учетной политике № б/н от 28.12.2022 года:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, активов, обязательств и фактов хозяйственной деятельности с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3. Учет заработной платы ведется в программе 1С ЗУП 8,3.

- Учет доходов и расходов для целей упрощенной системы налогообложения (доходы за минусом расходов) производится кассовым методом.

- Уровень существенности в бухгалтерском учете равен 5 % от валюты баланса.

- Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием в конце отчетного периода (месяца) на счет 20 «Основное производство». Счет 20 «Основное производство» закрывается с учетом положений ст. 18 Закона 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» в момент расчета финансового результата по строительству многоквартирного жилого дома в аналитике по объектам строительства и по статьям затрат.

- Организация не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности.

- Организация формирует резервы по сомнительным долгам, согласно требованиям п. 70 Приказа № 34н.

- Оценочное обязательство по предстоящим отпускам формируется исходя из количества дней неиспользованного отпуска по состоянию на отчетную дату и среднего заработка работника. Его величина формируется с учетом подлежащей начислению и перечислению во внебюджетные фонды суммы страховых взносов.

• Расходы, относящиеся к деятельности застройщика, но не поименованные в ст. 18 закона №214-ФЗ, учитываются по отдельному субсчету, открытому к счету 20 «Основное производство» – «Расходы, не увеличивающие стоимость объекта строительства» до окончания строительства.

• Затраты учитываются нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов и до полного завершения всех работ на объекте.

3.2 Запасы, предназначенные для управленческих нужд, Организация применяет положения ФСБУ 5/2019 и организует их учет за балансом;

- активы, ранее числившиеся в составе запасов, но не признаваемые запасами на основании п. 3 ФСБУ 5/2019, с 01.01.2021 г. переводятся в состав основных средств и их стоимость погашается путем начисления амортизации;

- малоценные предметы (стоимостью менее 40 000 руб.) со сроком использования более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо незначительна для организации с учетом особенностей ее деятельности и структуры активов (то есть не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности). Признавать затраты на приобретение указанных активов в себестоимости оказываемых услуг или в коммерческих, или управленческих расходах в периоде их осуществления (п. 7.4 ПБУ 1/2008);

- объекты незавершенного производства и готовой продукции оцениваются в сумме прямых и косвенных затрат;

- оценка имеющихся в наличии на отчетную дату (и передаваемых в производство) материально-производственных запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по всем операциям за месяц;

- организация оценивает запасы (НЗП) на отчетную дату по фактической себестоимости.

3.3. Установлен лимит стоимости для отдельного объекта ОС в размере 40 тыс. руб.

- критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев в размере 30 тыс. руб.;

- После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

- установлена периодичность начисления амортизации ОС - на конец каждого месяца;

- установлен момент начала и прекращения начисления амортизации ОС:

начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

3.4. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31.12.2022;

- при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации;

- Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока, изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды;

- по договорам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

Счет учета ППА – 76.07 «Расчеты по аренде» субсчет 76.07.1 «Арендные обязательства».

Счет учета ежемесячных арендных платежей 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам».

#### 4. Оценочные резервы

Организация в отчетном периоде не создавала резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности вследствие отсутствия фактов несвоевременного гашения долга.

В отчетном периоде Организация не создавала резерв под обесценение запасов вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

#### 5. Состав доходов

Доходы от деятельности заказчика-застройщика признаются в бухгалтерском учете, согласно п. 3.10.2 Учетной политики организации, на дату последнего акта приема-передачи инвестиционного объекта (объекта долевого строительства), либо дату отправки одностороннего акта (в случае уклонения инвестора (участника) от принятия объекта).

Состав выручки:

Выручка от реализации товаров собственного производства - 0 тыс. руб.

Выручка от реализации работ, услуг – 4 000 тыс. руб.

Выручка от реализации покупных товаров – 0 тыс. руб.

Состав прочих доходов:

Лицензионные платежи – 0 тыс. руб.

Компенсация затрат – 137 тыс. руб.

Проценты к получению – 0 тыс. руб.

Прочие доходы – 0 тыс. руб.

#### 6. Расходы

Себестоимость продаж – 3 375 тыс.руб.

Состав прочих расходов:

Лицензионные платежи – 0 тыс. руб.

Компенсация затрат – 137 тыс. руб.

Услуги банка – 0 тыс. руб.

Прочие расходы – 0 тыс. руб.

#### 7. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны, включая зависимые компании по состоянию на 31.12.2023:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Выполняемые операции в 2023 году
ООО "СКАЙ ЛИФТ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "РСК" ИНН 5404468971	Контролируются Литвиновым В.Г.	Договор № КУ-11 от 31.12.2019 сальдо на 31.12.23 – 983 тыс. руб.; Договор субаренды нежилого помещения от 31.10.22 – 48 тыс.руб.; Договор субаренды нежилого помещения от 30.09.23 – 55 тыс.руб.; займа б/н от 12.11.19 – 27 674 тыс.руб.; займа б/н от 15.12.23 – 3 116 тыс.руб.; ТЗ-ЖД5 ч2 от

		14.10.21 – 2 372 тыс.руб.; ТЗ-ЖД6/1-ч2 от 14.10.21 – 2 309 тыс.руб.; ТЗ-ЖД6/2-ч2 от 14.10.21 – 2 395 тыс.руб.
ООО СЗ "СКАЙ НЕКСТ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО СЗ "СКАЙ ТРЕНД"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "СКАЙ ЛИФТ СЕРВИС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЛОТУС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "СКАЙ ФЛАЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО СЗ "АРХИПЕЛАГ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Согл о новации ДКП от 09.08.2021 в вексельное обяз 30.08.21 - 85 585 тыс.руб.; Договор о залоге векселя № 1063/203-21 от 13.10.21 85 585 тыс.руб.
ООО "СКАЙ НЕО"	Контролируются Литвиновым В.Г.	№ ГП-ЖД 5-1 ген подряда от 01.03.2021 – 8 056 тыс.руб.; № ГП-ЖД 6/1 ген подряда от 14.10.21 – 1 308 тыс.руб.; № ГП-ЖД 6/2 ген подряда от 14.10.21 – 5 773 тыс.руб.; № ГП-ПА генерального подряда от 14.10.21- 14 503 тыс.руб.; Договор Залога Доли № 744/203-21 от 29.09.2021 – 2 тыс.руб.; Договор Поручительства № 608/203-21 от 27.09.21 – 2 198 374 тыс.руб.
ООО СЗ "СКАЙ БЭЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "СКАЙ СЕРВИС"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "БЕЛСТРОЙ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО АН "СКАЙ СИТИ"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились
ООО "РСК"	Контролируются Литвиновым В.Г.	Операции не проводились

Конечный бенефициар по состоянию на 31.12.2023 - Литвинов Владимир Германович.

Оплата труда генерального директора за 2023 год, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск составляет 141 тыс.руб. Оплата труда составляет – 133 тыс. руб., страховые взносы – 40 тыс. руб., НДФЛ – 17 тыс.руб., оплата отпуска – 8 тыс.руб.

**8. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.**

**9. События после отчетной даты.**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали бы или могут оказать влияние на

финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, не имели место и не были выявлены в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

## 10. Оценочные обязательства

Об оценочных обязательствах раскрыта следующая информация (ПБУ «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010):

на 31.12.2023г. создан резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в сумме 19 тыс. руб. (на начало 2023г. числился резерв в размере 1 тыс. руб.).

## 11. Риски

Риск — возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов при возникновении неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий. Задачей ООО СЗ «Скай Фокс» является минимизация негативных последствий рисков в его деятельности. При наступлении рисков, которые описаны в настоящем разделе, общество предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением неблагоприятных событий.

### Финансовые риски

• **Рыночные риски** связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров.

ООО СЗ «Скай Фокс» наиболее чувствительно к следующим рыночным рискам:

- *рост цен на товары, работы и услуги поставщиков и подрядчиков*, учитывая, что общество активно ведет строительные проекты, приостановка которых может обернуться большими убытками;

- *нестабильность процентных ставок на кредитные ресурсы*, поскольку общество имеет действующие кредитные обязательства перед кредиторами и планирует привлекать кредитные средства для продолжения строительства и ведения хозяйственной деятельности. А также потенциальные дольщики при оплате договора участия в долевом строительстве используют ипотечные средства.

• **Кредитные риски** связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам.

ООО СЗ «Скай Фокс» наиболее чувствительно к следующим кредитным рискам:

- *обесценение дебиторской задолженности контрагентов* ввиду нестабильного финансового положения или наличия признаков банкротства.

По состоянию на 31.12.2023 года ООО СЗ «Скай Фокс» имеет дебиторскую задолженность в размере 141 525 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 нет дебиторов, финансовое состояние которых не позволяет быть уверенным в погашении дебиторской задолженности.

• **Риск ликвидности** связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства.

ООО СЗ «Скай Фокс» наиболее чувствительно к следующим рискам ликвидности:

- *дефицит платежных средств для погашения текущих обязательств*, поскольку большая часть активов Общества не относится к быстрореализуемым.

Однако ООО СЗ «Скай Фокс» имеет сбалансированный портфель заемных обязательств, позволяющий минимизировать риски ликвидности.

### Отраслевые риски

Основным видом деятельности ООО СЗ «Скай Фокс» является 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика». Основные риски в сфере деятельности общества – это отраслевые риски. То есть риски, непосредственно связанные со строительством. А именно:

- рост цен на строительные материалы и услуги подрядных организаций, что влечет за собой удорожание строительства в целом;
- ошибки при выборе поставщиков и подрядчиков влекут за собой срыв сроков выполнения работ и, как следствие, финансовые потери;
- некорректно заключенные договоры подряда и поставки лишают возможности воздействия на контрагентов и взыскания компенсации за причиненный ущерб;
- невыполнение условий договоров может спровоцировать многочисленные судебные тяжбы и нанести существенный ущерб репутации общества.

Общество учитывает все перечисленные риски и старается избежать возможных негативных последствий путем страхования строительно-монтажных рисков, путем тщательного отбора контрагентов и всесторонней проработкой заключаемых договоров.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Таким образом, общество подвержено всем политическим и экономическим рискам, присущим России в целом.

24.02.2022г. началась специальная операция России в Украине. Начиная с февраля 2022г. некоторыми странами были объявлены новые ограничительные политические и экономические меры в отношении Российской Федерации, ряда российских лиц и организаций. Кроме того, были введены ограничения на экспорт и импорт различных товаров. В контексте введенных ограничительных мер ряд крупных международных компаний прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших ограничительных мер. В ответ Российской Федерацией приняты ответные меры по отношению к тем странам, которые ввели вышеуказанные меры.

Введение и последующие усиление ограничительных мер повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе волатильность курса российского рубля и ключевой ставки, ухудшение инвестиционного климата. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой импортных рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных ограничительных мер в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Риски, связанные с географическим положением города Новосибирска, в котором Общество осуществляет свою деятельность (резкое изменение климата, вероятность наступления существенных стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью), оцениваются как минимальные.

### **Правовые риски**

К возможным правовым рискам в сфере деятельности Общества относятся:

- изменение налогового, земельного законодательства;
- изменение законодательства в сфере регулирования долевого участия в строительстве, ужесточение требований к застройщику;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменения в сфере учета и регистрации недвижимого имущества (проведение технической инвентаризации, регистрация объектов недвижимости в государственных органах).

Изменения в российской налоговой системе могут негативно отразиться на деятельности общества: внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, а также введение новых видов налогов. Данные изменения, также как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и, как следствие, к снижению чистой прибыли (увеличению убытков) общества. Многие вопросы, связанные с практическим применением налогового законодательства, неясны, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих

решений. Эта неопределенность создает риск быть подвергнутым уплате штрафов и пеней, что может оказать негативное влияние на результаты деятельности общества.

Так как бизнес Общества определяется в частности и имущественным комплексом, то возможен риск гибели имущества в связи со стихийными бедствиями и другими форс-мажорными обстоятельствами. Вместе с тем все объекты недвижимости, принадлежащие обществу застрахованы в страховых компаниях.

Применительно к видам рисков в обществе предусматривается проведение мероприятий, направленных как на предотвращение возникновения критических ситуаций, так и на смягчение их последствий (планово-предупредительный ремонт и профилактика оборудования, страхование имущества, меры противопожарной и другой безопасности, оценка деловой репутации партнеров, заключение договоров в строгом соответствии с требованиями законодательства, включение в них специальных условий, снижающих риски при их исполнении).

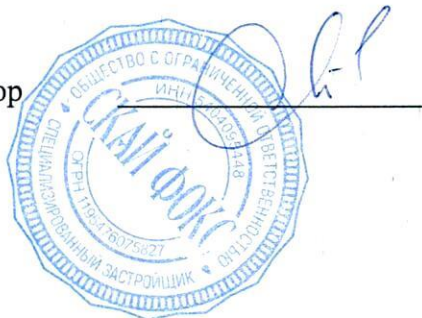
В своей деятельности Общество стремится к достижению оптимального баланса между риском и доходностью для общества в целом при соблюдении норм законодательства и положений устава общества, а также к выработке адекватных стимулов для деятельности исполнительных органов общества и отдельных работников. ООО СЗ «Скай Фокс» не участвует в операциях и не заключает сделки, связанные с повышенным риском потери капитала и инвестиций.

## 12. Раскрытие информации о движении денежных средств

Денежные потоки, связанные с оплатой труда работников, предоставлены с учетом фактически уплаченных в бюджет сумм удержанного налога на доходы физических лиц. Взносы во внебюджетные фонды отражены в составе оплаты труда.

В составе платежей по текущим операциям отражена оплата работ по возведению строительного объекта.

Генеральный директор  
«26» марта 2024г.



Литвинов В.Г.