

Аудиторское заключение

независимого аудитора
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»

за 2023 год

+7 861 275-82-08



info@auditint.ru



www.auditint.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА УЧАСТНИКУ ООО «СЗ «КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КапиталИнвестСтрой» (ОГРН 1142311004296 (далее – ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой») состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета одвижении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» 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). 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 ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» 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.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 руководства 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:

а) 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;

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 (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;

д) 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 аудируемого лица, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 ООО «АКЦ»
(ОРНЗ 21606082121)



Заремук Марина Николаевна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006009901)

Штеймарк Лидия Владимировна

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско - консалтинговый центр»
(ООО «АКЦ»);

ОГРН 1022301195839;

Место нахождения: 350058, г.Краснодар, ул. Старокубанская 114, офис 710;

Почтовый адрес: 350018, г.Краснодар, ул. Сормовская 5/7, офис 803;

Член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество»;

ОРНЗ 11606067696.

«21» февраля 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"	по ОКПО			26104547
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			2311170619
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2			41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384
Местонахождение (адрес) 350901, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул Восточно-Кругликовская, д. 68/1, помещ. 31,32,33,34				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2308042494
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1022301195839

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	34	369
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	73
	Итого по разделу I	1100	-	34	441
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	90 607
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 161	37	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 404 318	2 729 124	1 627 845
	в том числе:				
	задолженность участников долевого строительства		116 760	2 120 869	1 436 217
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	743	84 917	961 362
	Прочие оборотные активы	1260	2 719	1 174 328	1 276 509
	в том числе:				
	стоимость незавершенного строительства		2 714	1 173 834	1 276 503

	Итого по разделу II	1200	1 412 940	3 988 405	3 956 323
	БАЛАНС	1600	1 412 940	3 988 439	3 956 765

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	328 555	328 555	328 555
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	789 067	331 305	7 057
	Итого по разделу III	1300	1 117 622	659 860	335 612
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	1 145 129	2 052 733
	Отложенные налоговые обязательства	1420	43	-	2
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	112 539
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия		-	-	112 539
	Литер 5		-	-	75 128
	Литер 6		-	-	20 073
	Литер 7		-	-	17 338
	Итого по разделу IV	1400	43	1 145 129	2 165 273
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	55 173	22 235
	Кредиторская задолженность	1520	294 834	80 745	108 775
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	441	486	1 191
	Прочие обязательства	1550	-	2 047 045	1 323 679
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия		-	2 047 045	1 323 679
	Литер 4		-	-	1 323 679
	Литер 5		-	2 047 045	-
	Итого по разделу V	1500	295 276	2 183 450	1 455 879
	БАЛАНС	1700	1 412 940	3 988 439	3 956 765



Руководитель

(подпись)

Белобородов Сергей
Валерьевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 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 КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"	ИНН	26104547		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311170619		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКЕИ	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 083 808	475 713
	Себестоимость продаж	2120	(400 848)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	682 960	475 713
	Коммерческие расходы	2210	(73 101)	(66 870)
	Управленческие расходы	2220	(11 458)	(1 433)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	598 401	407 410
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	961	706
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	21 308	10 424
	Прочие расходы	2350	(47 764)	(12 115)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	572 906	406 425
	Налог на прибыль	2410	(115 109)	(82 077)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(115 067)	(81 775)
	отложенный налог на прибыль	2412	(77)	(333)
	Прочее	2460	(35)	(101)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	457 762	324 247

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	457 762	324 247
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель 
 Белобородов Сергей Валерьевич

 (подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
26104547		
2311170619		
41.20		
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 КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

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	328 555	-	-	-	7 057	335 612
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	324 247	324 247
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	324 247	324 247
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	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	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	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. За 2023 г.	3200	328 555	-	-	-	331 305	659 860
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	457 762	457 762
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	457 762	457 762
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
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	-	-	-	X	-	-
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	328 555	-	-	-	789 067	1 117 622

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 117 622	659 860	335 612



Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
 (подпись) ДАР * (расшифровка подписи)

13 16 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
26104547		
2311170619		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 434 974	899 058
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	39 055	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 395 919	899 058
Платежи - всего	4120	(597 389)	(1 808 467)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(482 352)	(1 637 936)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 944)	(9 038)
процентов по долговым обязательствам	4123	(30 513)	(5 900)
налога на прибыль организаций	4124	-	(94 323)
прочие платежи	4129	(79 580)	(61 270)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	837 585	(909 409)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	53 500	-
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	53 500	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(966 000)	-
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	(966 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(912 500)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	115 733	125 461
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	115 733	125 461
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	(124 993)	(92 497)
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	(124 993)	(92 497)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(9 260)	32 964
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(84 175)	(876 445)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	84 917	961 362
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	742	84 917
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Белобородов Сергей
Валерьевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2024 г.

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы 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
				заграты 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.	-	-	-	-	



Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

16 февраля 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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	21 250	1 812	(21 250)	1 812	(1 812)	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5201	за 2023г.	-	-	21 250	1 812	(21 250)	1 812	(1 812)	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

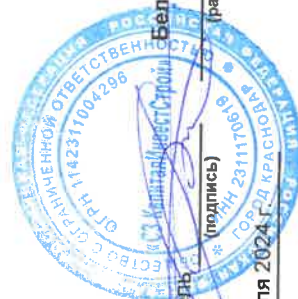
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	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	5260	-	-
в том числе:			
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	4 396	4 396	3 298
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 нематериализуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель **Белобородов Сергей Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель **Белобородов Сергей Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

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		резерв под снижение стоимости	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.	-	-	-	29 896	(29 896)	-	-	X	-	-	-	
	5420	за 2022г.	90 607	-	90 607	70 442	(161 049)	-	-	X	-	-	-	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	40	(40)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	90 607	-	90 607	70 442	(161 049)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	29 856	(29 856)	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель **Бенбородов Сергей Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 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	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам												
																за 2023г.	за 2022г.	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2 729 691	(567)	1 009 355	11	(2 441 003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2022г.	1 628 412	(567)	2 422 725	17	(1 324 546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	1	-	936 497	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	594 696	(565)	326 111	-	(568 786)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	191 840	(565)	482 048	-	(79 192)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	2 134 994	(2)	(253 253)	11	(1 872 216)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	1 436 572	(2)	1 940 677	17	(1 242 354)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	2 729 691	(567)	1 009 355	11	(2 441 003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	1 628 412	(567)	2 422 725	17	(1 324 546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода		
				поступление			выбыло									
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 145 129	-	-	115 768	-	(1 260 897)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	2 052 733	-	-	150 768	-	(1 058 371)	-	-	-	-	-	-	-	1 145 129
в том числе:																
кредиты	5552	за 2023г.	1 042 171	-	-	93 733	-	(1 135 904)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	1 990 119	-	-	110 423	-	(1 058 371)	-	-	-	-	-	-	-	1 042 171
займы	5553	за 2023г.	102 958	-	-	22 035	-	(124 993)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	62 614	-	-	40 345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102 958
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	135 918	-	-	142 203	35 262	(135 071)	-	-	115 077	-	-	-	294 834	
	5580	за 2022г.	131 009	-	-	55 089	64 783	(115 046)	-	-	70	-	-	-	135 918	
в том числе:																
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	80 271	-	-	141 382	(1)	(44 074)	-	-	-	-	-	-	179 023	
	5581	за 2022г.	107 651	-	-	55 110	-	(82 490)	-	-	-	-	-	-	80 271	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	473	-	-	260	10	(70)	-	-	-	-	-	-	115 740	
	5583	за 2022г.	889	-	-	(21)	139	(617)	-	-	70	-	-	13	473	
кредиты	5564	за 2023г.	45 069	-	-	-	14 683	(59 742)	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	17 871	-	-	-	58 893	(31 705)	-	-	-	-	-	-	45 059	
займы	5565	за 2023г.	10 115	-	-	500	20 570	(31 185)	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	4 364	-	-	-	5 751	-	-	-	-	-	-	-	10 115	
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	61	-	-	-	-	10	-	-	-	71	
	5586	за 2022г.	234	-	-	-	-	(234)	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	1 281 047	-	-	257 971	35 262	(1 395 968)	-	X	115 077	-	-	1 445	294 834	
	5570	за 2022г.	2 183 742	-	-	205 857	64 783	(1 173 417)	-	X	70	-	-	13	1 281 047	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
(подпись) 319 (расшифровка подписи)

16 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	37	573
Расходы на оплату труда	5620	890	-
Отчисления на социальные нужды	5630	214	-
Амортизация	5640	1 812	-
Прочие затраты	5650	81 607	67 730
Итого по элементам	5660	84 560	68 303
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	84 560	68 303

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



Руководитель **Белобородов Сергей Валерьевич**
(подпись) ИАР (расшифровка подписи)

16 февраля 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	486	1 756	(584)	(1 217)	441
в том числе:						
оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	400	1 459	(483)	(1 019)	357
оценочные обязательства по страховым взносам	5702	86	297	(101)	(198)	84



Руководитель **Белобородов Сергей Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

16 февраля 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	-	1 122 007	1 165 160
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	-	1 122 007	1 165 160
Выданные - всего	5810	-	4 549 811	4 688 923
в том числе:				
залог доли в уставном капитале	5811	-	657 110	328 555
залог имущественных прав	5812	-	3 892 701	4 360 368



**Белобородов Сергей
Валерьевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2024 г.

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					
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



**Белобородов Сергей
Валерьевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик КапиталИнвестСтрой»**

350901, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1, пом. 31,32,33,34
ИНН/КПП 2311170619/231101001, Р/С 407 028 106 300 0000 3752
в Краснодарском отделении №8619 ПАО Сбербанк
К/С 301 018 101 0000 0000 602, БИК 040349602, ОГРН 1142311004296

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах за 2023 год
ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»**

1. Общие сведения

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КапиталИнвестСтрой».

Сокращенное наименование - ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»

Фактический и юридический адрес организации: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская 68/1, оф. 31,32,33,34.

Государственная регистрация – Общество зарегистрировано ИФНС России № 4 по г. Краснодару 25.03.2014г.

ОГРН - 1142311004296

ИНН - 2311170619

КПП - 231101001

Уставный капитал 328 555 000,00 рублей, внесен денежным эквивалентом.

Сведения об участниках и их долях на 31.12.2023г.

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Белобородов Сергей Валерьевич.	100	328 555 000,00

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Директор - Белобородов Сергей Валерьевич

Функции главного бухгалтера выполняет Белобородов Сергей Валерьевич.

Средняя численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составила 10 человек и распределяется по отделам и службам:

Должность/Структурное подразделение	Количество
Директор	1
Экономист	1
Юрисконсульт	1
Бухгалтер	3
Начальник отдела строительного контроля	1
Инженер ПТО	1
Офис-менеджер	1
Системный администратор	1

В целях обеспечения качественного составления годовой отчетности в конце отчетного периода проведены необходимые мероприятия:

-Проведена инвентаризация в соответствии с положениями Учетной политики, а также проверены элементы амортизации основных средств, сроки полезного использования НМА, оценка ОС, ППА, НМА и запасов на обесценивание.

По результатам инвентаризации установлено, что фактическое наличие имущества соответствует данным бухгалтерского учета, излишки и недостачи не выявлены, существенных расхождений по расчетам с контрагентами не выявлено.

— По состоянию на 31.12.2023 г. проведена ревизия наличных денежных средств в кассе. В результате ревизии излишков и недостач не обнаружено.

— По состоянию на 31.12.2023 г. проведена сверка остатков по расчетным, ссудным и иным счетам Общества с обслуживающими Банками. В результате сверки остатков расхождений не установлено .

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010г. года и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т.ч. отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и настоящих Пояснений в составе годовой бухгалтерской отчетности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2023 года учет всех операций Общества осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики на 2023 год, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности.

В 2023 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Общества отсутствовали.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

2. Описание деятельности

Основным направлением деятельности организации ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» является оказание услуг – «Выполнение функций заказчика-застройщика».

Услугой Заказчика-застройщика является весь комплекс действий, выполняемых от получения и оформления документов, разрешающих строительство объекта до вступления собственника в права владения в соответствии с переданными ему документами.

ООО СЗ «КапиталИнвестСтрой»:

- осуществляет реализацию инвестиционных проектов

За 2023год:

- привлекает займы и кредиты;

- является малым предприятием в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

В собственности ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» имеет земельный участок (Договор купли-продажи от 21.07.2014 г., Государственная регистрация, дата регистрации 31.07.14 г, Запись регистрации 23-23-01/331/2014-525; 23-23-01/331/2014-575 – кадастровый номер 23:43:0129001:26888).

ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» имеет разрешение на строительство № RU 23306000-3720-Р дата выдачи 21.11.2014 г. Объект строительства- жилой комплекс по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 267. Название жилого комплекса- «ОНИКС». Информация о комплексе расположена на сайте <https://наш.дом.рф>.

В 2023 году получены следующие разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, 23-43-374-2023 от 26.10.2023г. объект :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре» , Литер 5;

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, 23-43-419-2023 от 06.12.2023г. объект :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре» , Литер 8 (торговый павильон);

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, 23-43-452-2023 от 26.12.2023г. объект :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре. Паркинг.Литер 9» ;

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, 23-43-453-2023 от 26.12.2023г. объект :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре. Паркинг.Литер 10»

ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» продолжает вести строительство объектов непромышленного назначения –паркинги Литер 11.

В своих взаимоотношениях с участниками долевого строительства организация руководствуется Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года.

Строительство ведется подрядными организациями, имеющими в своем распоряжении необходимые кадры и ресурсы для осуществления строительной деятельности, строительство осуществляется с привлечение тех.заказчика.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, на основе которого используется программное обеспечение 1С «БСО» и «ЗУП».

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

3. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Учетная политика предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена Приказом № 1-У от 30.12.2022г.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовой версии программы 1С:БСО.

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» , утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 №63н. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя Общества.

Директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Обществом выделяются следующие группы основных средств: Здания, Земельные участки, Сооружения, Транспортные средства, Офисная техника и оборудование, Производственный и хозяйственный инвентарь.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений.

Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов, т.е. активов, определенных в соответствии с п.5 ФСБУ 6/2020, характеризующихся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым выполняются следующие условия: рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 тыс. руб. и срок аренды не более 12 месяцев, не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество, отсутствуют намерения сдать арендованного имущества в субаренду.

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов ежемесячно в течение срока аренды.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов ежемесячно в течение срока аренды.

Затраты на возведение объектов строительства учитываются на счете 08 субсчет 03 «Строительство объектов основных средств» аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительно-монтажные работы, затраты на проектные и изыскательские работы, затраты на услуги по предоставлению специальной техники, прочие капитальные затраты, связанные с возведением объекта, расходы связанные с вводом объекта в эксплуатацию, а также косвенные затраты: услуги технического заказчика, услуги по содержанию службы заказчика-застройщика, зарплату управленческого персонала; командировочные и представительские расходы.

Управленческие расходы, связанные непосредственно с услугами заказчика-застройщика при строительстве объектов строительства учитываются в составе стоимости незавершенного строительства, и признаются в момент сдачи объекта в эксплуатацию. После сдачи объектов в эксплуатацию управленческие расходы отражаются по счету 26 «Общехозяйственные расходы». Активы, используемые для управленческих нужд Общества учитываются в расходах в момент приобретения.

В составе готовой продукции отражаются созданные Обществом объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи.

К финансовым вложениям относятся: ценные бумаги других организаций, вклады в уставные капиталы других фирм, предоставленные займы, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступка права требования.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пп.9-17 ПБУ 19/02.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Общество не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

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

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

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

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производился.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам относятся:

-открытые в кредитных организациях депозиты до востребования;

-уплата процентов по полученным займам относится к денежным эквивалентам;

-расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в стоимость строящегося объекта единовременно.

Отчисления в резервы на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

-определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями;

- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценка вероятности погашения долга.

По состоянию на 31.12.2023г. резерв по сомнительным долгам составляет 10 259,62тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам состоит из сомнительного долга по обязательствам участников долевого строительства по договорам долевого строительства в сумме 9 692,53 тыс. руб. и обязательств прочих должников в сумме 567,09тыс. руб.

Общество отражает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется нормативный метод, процент ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается по итогам предыдущего года по следующему алгоритму:

А) определяется месячный фонд оплаты труда, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ.

Б) Определяется количество дней отпуска, на которые сотрудники получают право в течении нового года и умножается на их средний заработок, полученный результат увеличивается на сумму страховых взносов и взносов от НС и ПЗ. Итоговая сумма разделится на 12.

В) процент отчислений рассчитывается как $B/A * 100$.

Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится ежегодно на конец каждого года. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на

оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец месяца, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Излишне зарезервированные в прошлом году и не использованные в отчетном году суммы резерва отпусков включаются в состав прочих доходов Общества по дебету счета 96 и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет 91.1 «Прочие доходы».

Расчет формируется с помощью программы 1С ЗУП.

В 2023 году было создано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам работников Общества.

По состоянию на 31.12.2023г. размер оценочного обязательства по неиспользованным отпускам составляет 441 тыс. руб. Ожидаемый срок его исполнения – до 31.12.2024г.

Резерв на гарантийный ремонт. В целях равномерного учета затрат в составе расходов Общество формирует резервы на гарантийный ремонт (далее РГР) и обслуживание.

РГР признается в бухгалтерском учете застройщика в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству (пункт 15 ПБУ 8/2010). Оценочное обязательство по РГР рассчитывается по формуле:

Предельный размер резерва	=	Сумма расходов на гарантийный ремонт за предыдущие три года	:	Сумму выручки от реализации работ с предоставлением гарантии за предыдущие три года	x	Сумму выручки от реализации работ с предоставлением гарантии за год (квартал, месяц)
---------------------------	---	---	---	---	---	--

Если расходы на гарантийный ремонт за предыдущие три года не производились, то резерв не начисляется.

Резерв на гарантийный ремонт по состоянию на 31.12.2023г. не создавался в виду отсутствия расходов на гарантийный ремонт.

Обществом установлен порядок признания выручки –по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Оплата участников, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» начиная с отчетности за 2024 год.

Общество переходит на ФСБУ 14/2022 в соответствии с пунктом 53 стандарта.

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности признается в качестве отдельного инвентарного объекта нематериальных активов.

Выделяются следующие группы НМА:

-программы ЭВМ,

- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у Общества есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется с использованием забалансового учета.

Общество не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость не более 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Контроль наличия и движения активов осуществляется с использованием забалансового учета.

После признания НМА по всем видам и группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

При осуществлении капитальных вложений в нематериальные активы на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

В случае приобретения ОС с программным обеспечением, позволяющим реализовывать заявленные свойства ОС, расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации ОС, рассматриваются как расходы на доведение этого ОС до состояния, в котором он пригоден для использования. Такое программное обеспечение является неотъемлемой частью ОС и его стоимость подлежит включению в первоначальную стоимость ОС.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам НМА производится линейным способом.

Общество проверяет НМА и капитальные вложения в НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

4. Финансовые результаты хозяйственной деятельности

ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» применяет ПБУ 18/02.

Финансовый результат (бухгалтерский), полученный в 2023 году составил - 457 762 023,86 руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2023 год, рублей
Экономия от строительства Литер5 финансовый результат	1 044 758 883,24
Доход от продажи квартир	39 026 896,00
Вознаграждение	22 468,70

К строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2023 год, рублей
Себестоимость квартир	29 856 158,00
Перерасход средств при строительстве Литер 10 финансовый результат	204 054 010,27
Перерасход средств при строительстве Литер 8 финансовый результат	74 356,19

Перерасход средств при строительстве Литер 9 финансовый результат	166 863 005,34
---	----------------

К строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2023 год, рублей
Реклама	12 285 919,20
Риэлторские услуги	9 502 236,08
Предоставление субсидий	51 313 257,76

К строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2023 год, рублей
Аудиторские услуги	200 000,00
Амортизация	1 811 764,72
Аренда офисных помещений	363 840,00
Добровольное медицинское страхование работников	172 326,58
Офисные расходы	599 288,67
Земельный налог	1 031 787,02
Налог на имущество	4 022 579,00
Расходы на почтовую связь	89 694,89
Коммунальные расходы	1 981 339,63
Оплата труда	1 103 650,75
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение)	72 777,34
Услуги по вывозу мусора и содержанию мест первичного сбора мусора	9 144,36

К строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2023 год, рублей
Проценты по депозитам	961 358,90

К строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах:

Статьи доходов	Показатели за 2023 год, рублей
Оценочные обязательства по оплате труда	1 217 252,20
Компенсация затрат	332 381,72
Оприходование остатков	40 000,00
Штрафы, пени и неустойки к получению	11 069,50
Реализация основных средств	19 664 800,00
Реализация прочего имущества	41 666,67

К строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Статьи расходов	Показатели за 2023 год, рублей
Расходы после сдачи Литер 4,6,7	6 848 091,09
Аренда нежилых помещений	11 704 880,00
Расходы на услуги банка	40 324,00
Резервы по сомнительным долгам	9 692 527,50
Стоимость реализованного основного средства	19 438 235,28
Стоимость реализованного прочего имущества	40 000,00

Отложенные Налоговые активы

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Постоянные налоговые доходы (расходы), изменения отложенных налоговых доходов и отложенных налоговых расходов, текущий налог на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянного налогового дохода (расхода), увеличения или уменьшения отложенного налогового дохода и отложенного налогового расхода отчетного периода.

При наличии постоянных налоговых обязательств (активов), изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, корректирующих показатель условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, отдельно в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрываются:

- условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;
- постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль;
- постоянные и временные разницы, возникшие в прошлых отчетных периодах, но повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода;
- суммы постоянного налогового обязательства (актива), отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства;
- причины изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом;
- суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные в связи с выбытием актива (продажей, передачей на безвозмездной основе или ликвидацией) или вида обязательства.

За 2023 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила 572 906 тыс руб.

Текущий налог на прибыль за 2023 год составил 115 067 тыс.руб., строка 2411 Отчета о финансовых результатах.

Отложенный налог на прибыль за 2023 год составил 77 тыс. руб. , строка 2412 Отчета о финансовых результатах.

Налог на прибыль за 2023 год составил 115 109 тыс руб, строка 2410 Отчета о финансовых результатах.

5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности

Данные бухгалтерского баланса на начало 2023 года сформировано путем переноса данных бухгалтерского баланса, сформированного по состоянию на 31.12.2022г. Изменение вступительных остатков на 31.12.2022г не производилось.

Основные средства

Объекты основных средств у Общества отсутствуют.

Объекты инвестиционной недвижимости в составе основных средств отсутствуют.

Информация об объектах учета аренды

ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» принял в аренду нежилые помещения площадью 151,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1 помещения 31,32,33,34 согласно Договор Субаренды нежилого помещения №КИИ01062023-КИС от 01.06.2023 у ИП Клименко И.И. (срок аренды до 30.04.2024г.).

Имущество передано Арендатором в субаренду на основании договора аренды б/н от 15.06.2022г. заключенного ИП Клименко И.И. с собственником имущества: ИП Шабаевой М.Н.

Объект учета аренды - нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1 помещения 31,32,33,34 не квалифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды, в связи с заключением Соглашения о намерениях от 11.12.2023г. с ИП Белобородовой А.С. , предметом которого является намерение заключить в будущем договор аренды нежилого помещения.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

-не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

-отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым Общество не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками (авансы), по расчетам с покупателями, прочими дебиторами, расчеты по налогам и сборам.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате договоров долевого строительства по состоянию на 31.12.2023г. составляет 116 760 226,79 руб.

Задолженность участников долевого строительства в размере 9 692 527,50 руб. признана сомнительной дебиторской задолженностью, по которой создан резерв по сомнительной задолженности.

Размер резерва по сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2023г. составляет 10 259 619,63руб.

Расчетные счета

Остатки по выпискам банков на 31.12.2023г. составляют:

Наименование банка	остаток на 31.12.2023г.
40702810030000043451, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	6 419,56
40702810630000003752, ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА РОССИИ	693 304,45
40702810330000023809, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	0
40702810720460000608 ТКБ БАНК ПАО	42 901,90
Итого:	742 625,91

Специальные счета

Полученный в 2021 году аккредитив Сбербанка 40901810400020521145 использован и закрыт.

Незавершенные капитальные вложения

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» и положениями учетной политики затраты на возведение объекта строительства :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре. Паркинг.Литер 11» учитываемых на сч. 08.03 «Строительство объектов основных средств» отражаются в строке 1260 «прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса.

По состоянию на 31.12.2023г. сумма затрат по незавершенному объекту долевого строительства составляет :

Объекты незавершенного строительства	Сальдо на 31.12.2023г.
ЛИТЕР 11 Российская, 267	2 713 721,34
Итого	2 713 721,34

Установление величины вознаграждения за услуги застройщика при проектном финансировании с применением открытия участниками долевого строительства счетов эскроу не предусмотрено и в договоре ДДУ не оговаривается. Выручка (экономия застройщика) определяется исходя из цены, установленной договором между застройщиком и участником долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, в размере стоимости переданного жилого/нежилого помещения, установленной в договоре долевого строительства.

Затраты на услуги заказчика-застройщика, относящиеся к возведению объектов строительства отражаются на сч. 08.03 «Строительство объектов основных средств» аналитика-Затраты застройщика.

Затраты на услуги заказчика-застройщика, не относящиеся к возведению объектов строительства учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат.

Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена текущая краткосрочная кредиторская задолженность. Долгосрочной и просроченной кредиторской задолженности нет.

Целевое финансирование

Обязательства Общества по средствам дольщиков, полученных на строительство объектов незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2023г. исполнены:

Расчеты с участниками долевого строительства по средствам, полученным на эскроу-счета

В связи с исполнением обязательств по договорам долевого строительства перед участниками эскроу счета раскрыты, денежные средства переведены в счет погашения задолженности по кредитным договорам , остаток переведен на расчетный счет .

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами общества являются:

- Белобородов Сергей Валерьевич - Директор, единственный участник с долей в УК общества 100 %.

Конечным бенефициаром в ООО «СЗ Капиталинвестстрой» является:

- Белобородов Сергей Валерьевич.

7. Информация об операциях со связанными сторонами

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Виды операций	Задолженность на 01.01.2023г. (дебиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2023г. (дебиторская)	Сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
			Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор беспроцентного займа № КИС27112023-ИПБСВ от 27.11.2023	0	23 000 000		23 000 000	До 28.11.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа (0%) № КИС19122023-ИПБСВ от 19.12.2023	0	59 000 000		59 000 000	До 19.11.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа (0%) № КИС23112023-ИПБСВ от 23.11.2023	0	126 000 000		126 000 000	До 23.11.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа (0%) № КИС03112023-ИПБСВ от 03.11.2023	0	404 000 000		404 000 000	До 31.10.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа (15%) №БСВ17012023-КИС от 17.01.2023	0	19 624 109,57	19 624 109,57	0	До 31.12.2024 безналичная оплата
Итого		0			612 000 000	

Резерв по сомнительным долгам по задолженности со связанной стороной не создавался (срок погашения не наступил). Списание дебиторской задолженности связанной стороны, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам места не имело.

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Виды операций	Задолженность на 01.01.2023г. (кредиторская)	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2023г. (кредиторская)	Сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
			Увеличение задолженности	Погашение задолженности		
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа (8%) №ИПБСВ07112022КИС от 07.11.2022	11 835 496	1 968 164,42	13 803 660,31	11 835 496	До 31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа №ИПБ140619 от 14.06.2019 (12%)	623 115	82 595,59	705 711,00	623 115	До 31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов	Договор	54 688 998,40	8 388 849,29	63 077 847,69	54 688 998,40	До 31.12.2024

Сергей Валерьевич ИП	целевого займа (7%) № БСВ-17092020-КИС от 17.09.2020г.					безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор целевого займа (8,5%) КИС18112022-ИПБСВ от 18.11.2022	10 088 493,15	7 476 712,31	17 565 205,46	10 088 493,15	До 10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного займа б/н от 10.12.2019	551 867,00	34 606,99	586 473,99	551 867,00	До 10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного целевого займа №БСВ-20032020-КИСот 20.03.2020	365 787,00	0,00	365 787,00	365 787,00	До 10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор займа № БСВ24022022КИ С/К-1 от 24.02.2022 (12%)	1 727 013,55	269 150,68	1 996 164,23	1 727 013,55	До 31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа №БСВ16062021 КИС от 16.06.2021г. (6%)	12 805 075,05	2 003 490,40	14 808 565,45	12 805 075,05	До 31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа № БСВ-21042020-КИС от 21.04.2020г. (8%)	85 055,77	11 775,32	96 831,09	85 055,77	До 31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа от 12.05.2020 (9,5%)	20 302 126,52	2 745 292,14	23 047 418,66	20 302 126,52	До 31.12.2024 безналичная оплата
Итого					0	

Выплаты доходов в пользу управленческого персонала Общества (Директор Общества) с учетом начисленных налоговых отчислений в бюджет и фонды (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, премии, оплата больничных листов и т.д.) в 2023 году составили в совокупности сумму 379 тыс. руб. (аналогичные выплаты в 2022 году составили – 361 тыс. руб.).

8. Информация о событиях после отчетной даты

Обществом не было выявлено существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 отчетный год.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство Общества оценивает указанные события, в том числе с целью информирования пользователей финансовой отчетности.

01.02.2024г. единственным участником принято Решение по распределению чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов Участнику Общества за 2022год в размере 324 247 257,71 руб.

Иски в 2023 году

П/П	Истец	Ответчик	Природа спора, статус, сумма требований, руб.	Результат , прогноз
1	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Передерий А.А.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 119 050,25	Заочное решение от 20.11.2023. Ответчик готов погасить задолженность без исполнительного листа.
2	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Зарецкий В.В. Зарецкая Е.О.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 214 088,90	Заочное решение от 20.11.2023. Получение исполнительного листа. Взыскание через судебных приставов.
3	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Ардашева А.Г.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 167 653,27	Заочное решение от 20.11.2023. Получение исполнительного листа. Взыскание через судебных приставов.
4	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	ООО «Бетонстройсервис»	Заявление об установлении требований кредитора в процедуре банкротства дело А32-37772/2021 5/21-УТ, сумма требований 581603,87 руб.	Определение суда о включении требований кредитора в реестр в III очередь кредиторов. Процедура банкротства на стадии конкурсного производства
5	Аркуманис Г.Н. Худяев Е.В.	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Взыскание через суд неустойки за несвоевременное устранение дефектов, штрафа, морального вреда 300 202,80	Решением суда от 30.08.2023 в иске отказано.
6	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Департамент архитектуры и градостроительства Администрации МО Краснодар	Требование о признании недействительным отказа по внесению изменений в разрешение на строительство	Определение суда о прекращении производства по делу в связи с отказом от иска
7	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Захарченко Н.В.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 88 628,26	Решением суда от 27.12.2023 иски удовлетворены в части : 8 495,42 руб.
8	Щерба Н.В.	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Требование компенсировать стоимость устранения недостатков: 74 259,83	Стороны планируют заключить мировое соглашение
9	Запорожец Е.В.	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Требование о взыскании неустойки, морального вреда, штрафа: 432 191,17	Определением суда требования оставлены без рассмотрения ввиду не явки истца.
10	Лайченко Ю.А.	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Требование о взыскании ущерба причиненного автомобилю: 573 968	На рассмотрении в суде с проведением по делу оценочной экспертизы. По результатам проведения судебной экспертизы суд вынесет решение.
11	Терещенко В.П.	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Требование о признании соглашения об отсрочке	На рассмотрении в суде. Прогноз – отказ в иске,

		рой»	платежа недействительным и взыскании 129 000	требования надуманные.
12	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Есяян Л.А.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 114 439,99	На рассмотрении в суде, требование будет удовлетворено.
13	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Бурык Е.И.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 119 071,52	На рассмотрении в суде, иск будет удовлетворен.
14	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Харченко Д.Б.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 212 758,11	На рассмотрении в суде. Требования будут удовлетворены. задолженность будет взыскиваться я в порядке исполнительного производства.
15	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Обитоцкая Т.С.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 98 537,92	Решение суда взыскано 98 537,92, задолженность будет взыскиваться в порядке исполнительного производства
16	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Жабина В.П.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 133 662,22	На рассмотрении в суде. Требования будут удовлетворены.
17	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Токарева В.В.	Взыскание через суд задолженности по Договору долевого участия (ДДУ), неустойка , судебные расходы, всего: 133 662,22	Ответчик погасил задолженность, отказ от иска.

9. Допущение о непрерывности деятельности

Организация ООО «СЗ Капиталинвестстрой» и руководство намерены продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Финансовые, производственные и другие факторы, способные оказать влияние на непрерывность деятельности нашей организации отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год была составлена с учетом допущения о том, что в обозримом будущем Общество будет продолжать деятельность.

Отчетность также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности.

10. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Управление финансовыми рисками

Отраслевые риски

В настоящее время, по мнению руководства Общества, существуют риски уменьшения объемов продаж в сфере деятельности Общества, связанных со снижением арендных ставок по торговым и офисным площадям на фоне общего снижения предпринимательской деятельности и уменьшения объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является дальнейшее усиление общей нестабильности в экономической и политической сфере на фоне встречных

межгосударственных экономических санкций и усиление негативных процессов мирового финансового кризиса.

Страновые и региональные риски

Изменения, производственных цепочек, логистики и продаж, связанные с санкционными ограничениями (межгосударственные экономические санкции) не оказали существенного влияния на деятельность Общества.

Политическая и экономическая ситуация в стране стабильна, однако политическая и экономическая ситуация вокруг страны на фоне межгосударственных экономических санкций и усиления негативных процессов мирового финансового кризиса, не стабильна.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Финансовые риски, связанные с мировым финансовым кризисом, а также в связи с введением экономических санкций усилились. Курс рубля подвержен периодическим значительным перепадам. При этом активы и обязательства в иностранной валюте у Общества отсутствуют.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на расходы Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если ее уровень сохранится примерно на том же уровне.

Риск изменения процентной ставки

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки в связи с существенным объемом кредитных и заемных ресурсов. В отчетности раскрыты суммы обязательств Общества в разбивке по периодам погашения, все краткосрочные обязательства подлежат погашению в период от 1 до 12-ти месяцев.

Общество не имеет возможности управления рисками изменения процентных ставок по кредитным средствам, так как данный риск носит больше внешний характер и не зависит от деятельности Общества в целом.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств и кредиторской задолженности.

Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и ежемесячно составляет прогноз отчета о движении денежных средств до конца года в помесечной разбивке включая стресс-тестирование по ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично, могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат

нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Репутационный риск

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает стандарты качества, установленные согласно условиям договоров, что снижает его репутационный риск.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

Директор
ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»

16.02.2024г.



Белобородов С.В.



АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

ПРОИЗМЕРОВАНО,
ПРОШНУРОВАНО И ОПЕЧАТАНО

19 (19) июня 2019 года

Директор
ООО «АКЛ»
Иванов И.И.

