

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «СЗ ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1202300028325), 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 о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### *Основание для выражения мнения*

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



### ***Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность***

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности***

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и над-




- лежащими, 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 аудиторского лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



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

Сергей Сергеевич Шевченко  
Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)

  
Анастасия Васильевна Торба  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099967)

Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006277738.

«18» марта 2024 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"</b>	ИНН	<b>44376829</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2311305714</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>350062, Краснодарский край, Краснодар г, Круговая ул, дом 4В, корпус 1, помещение 17-18</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>2310220345</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1202300039369</b>		

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	3 236 896	866 895	128 973
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 874 362	415 530	255 290
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 423 405	3 514 121	36
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 534 663	4 796 546	384 299
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>8 534 663</b>	<b>4 796 546</b>	<b>384 299</b>

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	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	7	7	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 026	1 408	-
	Итого по разделу III	1300	5 083	1 465	50
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 995 329	4 425 462	144 921
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 073 315	27 540	151 245
	Итого по разделу IV	1400	6 068 644	4 453 002	296 166
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	90 000	74 100
	Кредиторская задолженность	1520	133 325	89 154	13 867
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	357	141	116
	Прочие обязательства	1550	2 327 254	162 784	-
	Итого по разделу V	1500	2 460 936	342 079	88 083
	<b>БАЛАНС</b>	1700	8 534 663	4 796 546	384 299

Руководитель



Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"</b>	ИНН	<b>44376829</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2311305714</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	15 235	9 844
	Себестоимость продаж	2120	(15 235)	(7 443)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	2 401
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	2 401
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	52 745	329
	Прочие расходы	2350	(47 941)	(816)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 804	1 914
	Налог на прибыль	2410	(1 186)	(499)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 186)	(499)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 618	1 415

7

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 618	1 415
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Николаева Елена  
Станиславовна  
(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2023
44376829		
2311305714		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОНФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	50	-	-	-	-	50
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 415	1 415
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 415	1 415
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	7	(7)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	50	-	-	7	1 408	1 465
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 618	3 618
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 618	3 618
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	50	-	-	7	5 026	5 083

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<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	5 083	1 465	50



**Николаева Елена  
Станиславовна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_

14 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Екатеринбург Инвест-Строй"</b>		<b>44376829</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2311305714</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ 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	117	4
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	117	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	4
Платежи - всего	4120	(2 413 298)	(762 390)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 329 559)	(732 218)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 535)	(4 171)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(1 672)	(15)
налоги и сборы	4125	-	(40)
прочие платежи	4129	(76 532)	(25 946)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 413 181)	(762 386)
<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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	322 465	4 276 471
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	322 465	4 276 471
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	322 465	4 276 471
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 090 716)	3 514 085
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 514 121	36
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 423 405	3 514 121
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Николаева Елена  
Станиславовна

(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

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

г. Краснодар

**Раздел 1. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью**

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
ЕкатеринодарИнвест-Строй»,

сокращенное: ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «СЗ Екатеринодар  
Инвест-Строй» от 29.05.2020 г. Дата государственной регистрации 03.06.2020г., основное  
государственный регистрационный номер (ОГРН) 1202300028325.

Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 4  
по г. Краснодару, ИНН 2311305714 КПП 231101001.

Юридический адрес: 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, д. 4В,  
корпус 1, пом. 17-18.

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», открытое 20.01.2022г. по  
адресу: 350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, д. 22, к.1, офис  
60,61.

Размер уставного капитала Общества составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического  
лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной  
цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Солоденко Екатерина Юрьевна

Численность работающих на 31.12.2023 13 чел.

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоэтажных  
жилых домов.

Основной ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Членство в СРО: Союз «Черноморский Строительный союз» рег. № 1504 от  
06.10.2021.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о  
внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от  
07.07.2020г.

**2. Сведения о бухгалтерской отчетности. Проведение инвентаризации**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в  
Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона  
№ 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета  
и отчетности места не имели.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2023 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

В 2023 году Общество не получало государственную помощь.

В 2023 Общество не прекращало отдельные виды деятельности.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Денежные средства	31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2023
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2023
Резервы	31.12.2023
Запасы	31.12.2023

### 3. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2023 год для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена Приказом руководителя № 1-УП от 30.12.2022г.

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3». Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Ведение бухгалтерского учета возлагается на штатного главного бухгалтера организации. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет директор.

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе



отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчетности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет **10%**.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Инвентаризация проводится в обязательном порядке в случаях, перечисленных в п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н

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 организации.

Инвентаризация может дополнительно проводится в специально оговоренных по решению директора Общества случаях.

Организация выдает подотчетными лицам денежные средства наличными или перечисляет на банковскую карту работника. Способ выдачи денег определяет руководитель (уполномоченный представитель) организации.

Документы бухгалтерского учета, подлежат хранению не менее пяти лет после отчетного года. Конкретные сроки хранения устанавливаются на основании Налогового кодекса РФ, Закона об архивном деле и Перечня, утвержденного Приказом Росархива от 20.12.2019 N 236.

Ответственность за хранение документов несет директор организации. Порядок хранения утверждается отдельными приказами руководителя.

Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, утверждается генеральным директором отдельными приказами.

За ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской отчетности, а также фактами хозяйственной деятельности Организации осуществляется внутренний контроль. Внутренний контроль осуществляется в соответствии Положением о внутреннем контроле, утвержденном генеральным директором организации.

Информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

### **Запасы**

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе

организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае, если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Результаты проверки запасов на обесценение подтверждается регистром. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

#### Учет аренды

При выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью не более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА).

Факт выполнения условий документируется Актом, утверждаемым руководителем организации.

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.

#### Создание резервов

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Организация создает резерв по отпускам в бухгалтерском учете в следующем порядке.

1. Определяется ежемесячный процент отчислений в резерв = предполагаемая годовая сумма расходов на оплату отпусков, включая страховые взносы на отпускные / предполагаемая годовая сумма расходов на оплату труда включая страховые взносы \* 100.

2. Ежемесячные отчисления в резерв = Фактические расходы на оплату труда и страховые взносы на них за месяц \* ежемесячный процент отчислений в резерв / 100.

При недостаточности средств фактически начисленного резерва, подтвержденного инвентаризацией на последний день отчетного года, организация по состоянию на 31 декабря года, в котором резерв был начислен, включает в расходы сумму фактических расходов на оплату отпусков и соответственно сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, по которым ранее не создавался указанный резерв.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам должен быть уточнен исходя из количества дней неиспользованного отпуска, средневзвешенной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец года, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва в части неиспользованного отпуска, определенная исходя из средневзвешенной суммы расходов на оплату труда и количества дней неиспользованного отпуска на конец года, оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Организация создает резерв на гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства в соответствии со ст. 7 федерального закона 214-ФЗ. Величина резерва определяется на основании предполагаемых затрат на гарантийные обязательства согласно приказа руководителя организации.

#### **Доходы и расходы организации. Особенности учета по деятельности застройщика**

Доходы признаются методом начисления. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров, готовой продукции, а также экономия застройщика. Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду, реализацией строительных материалов признаются прочими доходами (расходами). Датой признания дохода по Экономии Застройщика считать дату получения Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Доходы в виде операционной аренды признаются ежемесячно в течение срока аренды.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230.

#### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

Депозиты до востребования, депозиты сроком 3 месяца и менее относятся к денежным эквивалентам и отражаются по строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты».

### Учет займов и кредитов

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

Периодичность начисления процентов по кредитам – ежеквартально, по займам – ежемесячно.

### Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

### Влияние изменения Учетной политики на бухгалтерскую отчетность

Изменение положений Учетной политики, действующей с 01.01.2023 года по сравнению с предыдущим отчетным периодом места не имело.

## 4. Расшифровка к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах, отчету о движении денежных средств

Информация об арендованных объектах, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, тыс. руб.	62 497	37 608	37 608

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офисов (обособленное подразделение, головной офис).

Арендные платежи в рамках данных договоров в 2023 г. составили 1 605,6 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2023 г. 960,6 тыс. руб. (на основании сведений, имеющих на дату составления бухгалтерской отчетности).

Движение в течение отчетного периода арендованных основных средств, отражаемых на забалансовом счете: увеличение ввиду увеличения учетной стоимости. (абз. 4 п. 32 ПБУ 4/99).

### Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса  
Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец года	
		Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости		
Запасы - всего	за 2023г.	866895		3981878	(1611877)		3236896	
	за 2022г.	128973	-	986556	(248634)	-	866895	-
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	120845		1726483	(1539852)		307476	
	за 2022г.	26517	-	342962	(248634)	-	120845	-
Затраты на возведение многоэтажных жилых домов	за 2023г.	746050		2255395	(72025)		2929420	
	за 2022г.	102456	-	643594			746050	

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов по методу средней стоимости.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.

Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

Информация о балансовой стоимости запасов на 31.12.2023г., находящихся в залоге, тыс. руб.:

Наименование	На 31 декабря 2023г.
Объекты незавершенного строительства (Литер 1,2,3,4,5, 6, 7, 9)	2 873 046

Информация об авансах, предварительной оплате, уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием запасов, отраженные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

	Тыс. руб.
	31.12.2023
Авансы в связи с приобретением запасов	499 753

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса  
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода		
		учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Выбыло (погашено)	учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	415530		4839479	(1380647)	3874362		
	за 2022г.	255290	-	377217	(216977)	415530	-	
в том числе:								
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	234		16296	(16392)	138		
	за 2022г.		-	10239	(10005)	234	-	
Авансы выданные	за 2023г.				( )			
	за 2022г.		-		( )		-	
Прочая	за 2023г.	123		87622	(84456)	3289		
	за 2022г.	9	-	23817	(23703)	123	-	
Участники ДДУ	за 2023г.	190324		3343972	(163114)	3371182		
	за 2022г.	151245	-	190324	(151245)	190324	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г.	224849		1391589	(1116685)	499753		
	за 2022 г.	104036		152837	(32024)	224849		

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2023 г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

#### Заемные средства

- строка 1410 бухгалтерского баланса

- строка 1510 бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло	перевод из долго- в краткосро- ч ную задолжен- ность	
			в результате хозяйствен- ных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние		
Долгосрочные заемные средства- всего	за 2023г. за 2022г.	4425462 219021	412465 4186470	157402 19971			4995329 4425462
в том числе:							
займы	за 2023г. за 2022г.	328589 219021	266248 109568				594837 328589
кредиты	за 2023г. за 2022г.	4096873	146217 4076902	157402 19971			4400492 4096873
Краткосрочные заемные средства- всего							
в том числе:	за 2023г. за 2022г.		90000 90000		(90000)		90000
займы							
кредиты	за 2023г. за 2022г.						
Итого	за 2023г. за 2022г.	4425462 219021	502465 4276470	157402 19971	(90000)	X X	4995329 4515462

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов за 2023г., составляют 157 402 тыс. руб. (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КнР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции")

Доход от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива места не имеет.

Включенные в стоимость инвестиционного актива проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, отсутствуют.

#### Кредиторская задолженность:

Краткосрочная – строка 1520 бухгалтерского баланса

Долгосрочная – строка 1450 баланса (в части кредиторской задолженности)

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода
			поступление	погашение	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г. за 2022г.		29387		29387
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г. за 2022г.		29387		29387
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г. за 2022г.	89154 87967	2228147 711357	(2183976) (710170)	133325 89154
в том числе:					
расчеты с поставщиками и	за 2023г. за 2022г.	88657 13867	2213552 710860	(2177359) (636070)	124850 88657

подрядчиками					
расчеты по налогам и взносам	за 2023г.	490	11511	(6617)	5384
	за 2022г.		490		490
прочая	за 2023г.	7	3084		3091
	за 2022г.		7		7
займы	за 2023г.				
	за 2022г.	74100		(74100)	
Итого	за 2023г.	89154	2257534	(2183976)	162712
	за 2022г.	87967	711357	(710170)	89154

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Расшифровка строки 1450 Прочие обязательства. Долгосрочные

Наименование	На 31.12.2023 г.
Долгосрочные обязательства перед участниками долевого строительства (сальдо счета 86)	1 043 928
Долгосрочная кредиторская задолженность	29 387
Всего	1 073 315

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	141	372	(156)	-	357
в том числе:					
Резерв на отпуска	92	372	(156)	-	308
Резерв на гарантийные обязательства	49	-	-	-	49

### Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

### Информация об обеспечении, тыс. руб.

Обеспечение обязательств полученные и выданные

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	2 975 332	143 426	-
Денежные средства на счетах эскроу	2 975 332	143 426	-
Выданные - всего	77	-	-
Объекты незавершенного строительства	77		

### Расшифровка к Отчету о финансовых результатах

Доходы признаются по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности является совокупный финансовый результат при получении Разрешения на ввод многоэтажного дома, а также выручка от продажи товаров, готовой продукции.

Прочими доходами (расходами) являются продажа прочих строительных материалов.

Доходы от обычных видов деятельности составили :

-Реализация квартир (товары на продажу) в размере 15 235 тыс. руб.

Себестоимость реализованных товаров составила 15 235 тыс. руб.

Расшифровка строк 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

Прочие доходы и расходы представлены следующими основными статьями:

Строка 2340 Прочие доходы	Показатель, тыс. руб.
Доход от уступки прав требования	46 035
Претензии подрядчикам	5 825
Реализация материалов, прочих работ, услуг	885
Строка 2350 Прочие расходы	

Себестоимость реализованных материалов (работ, услуг)	769
Уступка прав требования	46 035
Не принимаемые расходы в налоговом учете (субсидии, непроизводственные расходы)	1 128
Прочие расходы (налоги, услуги банков)	9

Затраты на производство (расходы на продажу), себестоимость проданных товаров

Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
Фактическая себестоимость проданных товаров	15 235	7 443
Итого по элементам	15 235	7 443
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	15 235	7 443

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18), тыс. руб.

Показатель	Сумма	Ставка налога	Сумма налога	Содержание
Стр. 2300 формы 2	4804	20 %	961	Условный расход по налогу на прибыль
Постоянные разницы	1128	20 %	226	Постоянный налоговый расход
Временные разницы		20 %		Отложенный налог
Налог на прибыль	5932	20 %	1186	Текущий налог на прибыль

Временные разницы места не имели, отложенный налог на прибыль отсутствует.

### **Расшифровка к Отчету о движении денежных средств**

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

### **5. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор

ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ» (общий директор)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689 (общий директор)

-ООО «СЗ Доннефместрой-Театральный» (общий директор),

-ООО «СЗ Доннефместрой-Аксай» (общий директор).

Конечным бенефициаром является Николаева Елена Станиславовна.

В 2023 году совершались следующие операции со связанными сторонами.

Сделки с ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689

В рамках договоров купли-продажи квартир



Продавец	Остаток средств на начало 2023 г., руб. кредиторская задолженность	Приобретено 2023 г., руб.	Оплата в 2023 г., руб.	Остаток на конец 2023 г., руб. кредиторская задолженность
СЗ ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ-СТРОЙ ООО	7 442 620	15 234 592	0	22 677 212

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

#### В рамках договоров приобретения материалов

Продавец	Остаток на начало 2023 г., руб.	Приобретено в 2023 г., руб.	Погашена задолженность в 2023 г., руб.	Остаток на конец 2023 г., руб.
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»	0	11 550	11 550	

Незавершенные расчеты отсутствуют.

#### В рамках продажи материалов:

Покупатель	Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб.	Реализовано в 2023 г., руб.	Оплачено в 2023 г., руб.	Остаток на конец 2023 г., руб. Дебиторская задолженность
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»	0	207646,46	136608	71038,46

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

#### В рамках договора долевого участия:

Застройщик	Остаток на начало 2023 г. (дебет), руб.	Заключено в 2023 г., руб.	Оплачено в 2023 г., руб. На эскроу	Остаток на конец 2023 г., руб. Кредиторская задолженность
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН -2312213689	0	49 126 302,9	46 035 240,40	3 091 062,50

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

#### В рамках договоров займа (полученных)

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., руб.	Получено, руб.	Погашено, руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., руб.
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» Связанная сторона - Заемщик	275 089 734	150 458 000		425 547 734

Задолженность является долгосрочной и не просроченной.

#### Сделки с ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» ИНН 2311213407

#### В рамках договоров приобретения материалов

Покупатель	Остаток на начало 2023 г., руб.	Приобретено в 2023 г., руб.	Погашена задолженность в 2023 г., руб.	Остаток на конец 2023 г., руб. Кредиторская задолженность
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»	0	1559,39		1559,39

Задолженность является краткосрочной и не просроченной.

В рамках договоров займа (полученных)

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., руб.	Получено, руб.	Погашено, руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., руб.
ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» Связанная сторона - Заемщик	120 000 000	25 789 902		145 789 902

Задолженность является долгосрочной и не просроченной.

Сделки со связанной стороной – физическим лицом:

Николаева Е.С. - В рамках договоров займа (полученных)

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., руб.	Получено, руб.	Погашено, руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2023 г., руб.
Николаева Елена Станиславовна Связанная сторона - Заемщик	23 500 000			23 500 000

Задолженность является долгосрочной и не просроченной

Форма расчетов со связанными сторонами – денежная. 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.

К основному управленческому персоналу Общество относит Директора организации. Вознаграждение управленческого персонала за 2023г. составило 402 679,44 рублей, НДФЛ - 52 348,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 90 442,87 руб., краткосрочные вознаграждения.

## 6. Информация кредитах, выданных обеспечениях

Ниже в таблице представлена информация о полученных кредитах и займах:

Информация о кредитах:

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2023 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2023 г., руб.	Поступило заемных средств в 2023 г., руб. (включая начисленные проценты)	Остаток заемных средств на конец 2023 г., руб.
ПАО «Сбербанк России»	4 096 872 560,16	-	303 619 070,64	4 400 491 630,80

Организацией заключены с ПАО «Сбербанк России» следующие договоры:

- Договор №520B004S1-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.06.2022 г. с лимитом выдачи в размере 6 704 130 000 руб. Цель предоставления – финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар, Корректировка 2», 1-й этап строительства Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 4, Литер 4/1, Литер 7, Литер 9; 2-й этап строительства Литер 5, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Круговая, 4/1.

Обеспечения: залог права аренды земельных участков, поручительство третьих лиц, залог имущественных прав на строящиеся объекты, залог доли в Уставном капитале.

По данному соглашению на дату составления бухгалтерской отчетности кредитные средства получены.

- Договор №520B004S1-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.09.2023 г. с лимитом выдачи в размере 2 377 428 000 руб. Цель предоставления – финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар, Корректировка 2», 3-й этап строительства Литер 6, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Круговая, 4/1 и «Жилого комплекса по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар, Корректировка 2» 4-й этап строительства Литер 8, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Круговая, 4/1.

Обеспечения: залог права аренды земельных участков, поручительство третьих лиц, залог имущественных прав на строящиеся объекты, залог доли в Уставном капитале.

По данному соглашению на дату составления бухгалтерской отчетности кредитные средства получены.

#### 7. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Информация о разрешении на строительство

Наименование объекта в Разрешении на строительство	Дата и номер разрешения на строительство
«Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Корректировка», 1,2,3 этап	№23-43-5364-р-2019 от 06.06.2019
«Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Многоуровневая автостоянка Литер 8 (4-этап строительства). Корректировка 4»	№23-RU23306000-5868-2021 от 23.08.2021

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2023 г. отражены:

- в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 1 043 928 тыс. руб.
- в составе краткосрочных обязательств раздела V бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 2 327 254 тыс. руб.

Данные по срокам реализации объектов строительства:

Объект долевого строительства	Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 1	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 2	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 3	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 4	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 5	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар. Жилой дом Литер 6	3 кв.2025
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском	3 кв.2024

внутригородском округе м.о г. Краснодар. Двухэтажное общественное здание (физкультурно-оздоровительный комплекс) Литер 7	
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о г. Краснодар. Подземная одноуровневая автостоянка Литер 9	3 кв.2024
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о г. Краснодар. Многоуровневая автостоянка Литер 8 .	3 кв.2025

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

Типовые договоры долевого участия содержат следующие условия: «Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Сокращенное фирменное наименование ПАО «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.34, адрес электронной почты: ([Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru))

**Депонент: ФИО дольщика**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»

**Депонированная сумма:** сумма по договору долевого участия

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

## 8. Непрерывность деятельности.

### Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2022 года на бухгалтерскую отчетность организации.

В 2023г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В 2023 году общество не приостанавливало деятельность.

Основной вид деятельности – деятельность застройщика.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

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

**Финансовые риски. Рыночные риски**

<b>Факторы</b>	<b>Влияние фактора на финансовое положение организации</b>	<i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i>
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	-	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	+	
- доллар США	+	
- другая:	0	

**Кредитные риски**

<b>Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)</b>	<b>Предоставленные займы, тыс. руб. (включая беспроцентные)</b>	<b>Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.</b>	<b>Сомнительная дебиторская задолженность тыс. руб.</b>	<b>Выпущенные векселя, руб.</b>	<b>Предоставленные поручительства, тыс. руб.</b>
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	-	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

### Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты, с учетом начисленных %	-	-	-	4400492	-
из них с обеспечением	-	-	-	4400492	-
Полученные займы, с учетом начисленных %	-	-	-	594837	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	8474	-	124851	29387	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

### Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да + Нет -	Последствия влияния (кратко)
<b>1. Правовые риски</b>		
Изменение валютного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение таможенного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
<b>2. Страновые и региональные риски</b>		Изложены в п. 8
<b>3. Репутационный риск</b>		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.		качество жилья, нежилой недвижимости высокое
<b>4. Другие риски</b>		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

Директор  
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»

«14» марта 2024 г.

МП



Николаева Е.С.

Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено

печатью 30 (

*тридцати*) листов

Директор ООО «Шевченко, Шмалова и Перзубовы»

*Шевченко С.С.*

