

# Калининградский Аудит

## Аудиторская компания

Россия, 236022, г. Калининград, Генделя, 5. Телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21  
ИНН 3907014106, КПП 390701001, ОГРН 1023901644359, ОРНЗ 12006096704  
E-mail: [kld.audit@baltnet.ru](mailto:kld.audit@baltnet.ru)

---

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2023 год

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес»

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» (ОГРН 1103925014423), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах, 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

## **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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение,  
генеральный директор (ОИНЗ 22006073823)



В.А. Волков

Аудиторская организация:

- Общество с ограниченной ответственностью аудиторская компания «Калининградский аудит»;
- ОГРН 1023901644359;
- место нахождения: 236022, Россия, город Калининград, улица Генделя, дом 5, телефон/факс (4012) 21-88-03, 21-95-21;
- юридический адрес: 236006, город Калининград, улица Генерала Павлова, 3;
- член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»;
- основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 12006096704.



19 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 "Бизнес"</b>	ИНН	<b>66049189</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2	<b>3904612161</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС / 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)

**36023, Калининградская обл, Калининград г, Маршала Борзова ул, дом № 93Б**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

**Общество с ограниченной ответственностью "Калининградский аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **3907014106**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1023901644359**

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	-	25	-
	в том числе:				
	Приобретение нематериальных активов	11101	-	25	-
	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	1 951	1 825	1 668
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	5	-
	Итого по разделу I	1100	1 951	1 856	1 668
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	439 313	248 390	124 070
	в том числе:				
	Долгосрочные:				
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12101	264 045	248 390	123 951
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12102	154 107	138 479	91 636
	Земельные участки под доленое строительство	12103	109 938	109 911	32 315
	Краткосрочные:				
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12104	175 268	-	119
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12105	174 325	-	-
	Материалы	12106	943	-	119

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	936 763	92 706	2 462
	в том числе:				
	Долгосрочные:	12301	382 966	87 216	1 050
	Расчеты с дольщиками	12302	379 156	86 171	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	3 810	1 045	1 050
	Краткосрочные:	12304	553 796	5 490	1 412
	Расчеты с дольщиками	12305	476 939	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12306	76 854	5 490	1 412
	Расчеты с подотчетными лицами	12307	4	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	137	142	2 200
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	137	142	2 200
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 376 212	341 240	128 731
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 378 163	343 096	130 3

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	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10 655)	(9 977)	(7 649)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(10 605)</b>	<b>(9 927)</b>	<b>(7 599)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.3	Заемные средства	1410	402 514	85 637	67 870
	Долгосрочные кредиты	14101	221 429	-	-
	Долгосрочные займы	14102	171 644	80 533	66 036
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	415	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	9 026	5 105	1 833
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.4	Прочие обязательства	1450	395 463	163 745	17 657
	Обязательства перед дольщиками	14501	379 156	86 171	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14502	16 307	77 574	17 657
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>797 977</b>	<b>249 383</b>	<b>85 527</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	36 266	5 300
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	35 071	2 693
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	1 180	1 133
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	14	1 474
4.5	Кредиторская задолженность	1520	113 397	67 115	46 863
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	83 807	37 311	17 418
	Расчеты по налогам и сборам	15202	52	221	143
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	363	473	240
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	339	281	233
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15205	2	1	2
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	28 828	28 828	28 828
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	7	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6	Оценочные обязательства	1540	455	259	308
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	455	259	308
4.6	Прочие обязательства	1550	476 939	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	476 939	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>590 791</b>	<b>103 640</b>	<b>52 471</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 378 163</b>	<b>343 096</b>	<b>130 399</b>



полнительный директор по доверенности №01/2024 от 17.01.2024г.

Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

(подпись)

13 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"	ИНН	66049189		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3904612161		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7	-
	Проценты к уплате	2330	(456)	(401)
	Прочие доходы	2340	-	142
	Прочие расходы	2350	(355)	(2 226)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(804)	(2 485)
	Налог на прибыль	2410	126	158
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	126	158
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(678)	(2 328)

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	(678)	(2 328)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Исполнительный директор по доверенности №01/2024 от 17.01.2024г.

13 марта 2024 г.



(подпись)

Горчаков Сергей  
Валентинович

(расшифровка подписи)



в Сергей  
ТИНОВИЧ  
вка подписи)

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
66049189	
3904612161	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	50	-	-	-	(7 649)	(7 599)
За 2022 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 328)	(2 328)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 328)	(2 328)
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	-	-

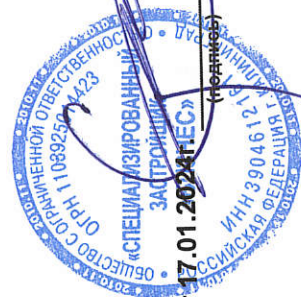
Наименование показателя	Код -	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	50	-	-	-	(9 977)	(9 927)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(678)	(678)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(678)	(678)
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	X	X	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	50	-	-	-	(10 655)	(10 605)

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(10 605)	(9 927)	(7 599)



Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

Исполнительный директор по Доверенности №01/2024 от 17.01.2024 г.

13 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
				<b>0710005</b>		
				<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Бизнес"</b>		по ОКПО	<b>66049189</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	<b>3904612161</b>		
Код экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7	91
в том числе:			
прочие поступления	4119	7	91
Платежи - всего	4120	(277 481)	(49 023)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(241 820)	(36 341)
в связи с оплатой труда работников	4122	(15 450)	(10 089)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 205)	(1 814)
налога на прибыль организаций	4124	-	(27)
прочие платежи	4129	(17 006)	(752)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(277 474)	(48 932)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	323 295	60 599
в том числе: получение кредитов и займов	4311	323 295	60 599
Платежи - всего	4320	(45 826)	(13 725)
в том числе:			
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(45 826)	(13 725)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	277 469	46 874
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(5)</b>	<b>(2 058)</b>
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	142	2 200
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	137	142
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Исполнительный директор по доверенности №01/2024 от 17.01.2024г.

13 марта 2024 г.



Горчаков Сергей  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС» ЗА 2023 ГОД

60

60

(13 7

(13 7

46 8

(2 0

2 2

г. Калининград

13 марта 2024 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес».

1.2 Дата государственной регистрации «14» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925014423. ИНН/КПП 3904612161/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2023г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2023г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 13 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.8 Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов).

## 2. Аспекты учетной политики предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства (дольщиков). Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Дебиторская задолженность. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договора участия в долевом строительстве (ДДУ) в учете на дату регистрации ДДУ отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства.

Сергей  
ИНОВИЧ  
ка подписи)

Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком давности, списывается с баланса по мере признания её таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Активы подлежат признанию в качестве объектов основных средств при одновременном выполнении условий, предусмотренных п. 4 ФСБУ 6/2020.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость ниже лимита. Общество устанавливает следующие лимиты для основных средств (п. 5 ФСБУ 6/2020):

- 0 руб. - для основных средств, предназначенных для сдачи в аренду;
- 100 000 руб. – для всех остальных основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится ежемесячно линейным способом.

Общество проверяет основные средства на обесценение ежегодно, на конец отчетного года (п. 38 ФСБУ 6/2020).

Внесены изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету, действующие начиная с отчетности за 2024 год, в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" и изменениями, внесенными в ФСБУ 26/2020.

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 14/2022, относится к объектам нематериальных активов (НМА), если его стоимость больше 100 000 руб. Амортизация НМА начинает начисляться с момента признания в учете объекта НМА и прекращает начисляться с момента его списания. Все группы НМА амортизируются линейным способом. Переходные положения: в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, при этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период). Аналогичный порядок применяется в отношении капитальных вложений в НМА.

Общество учитывает запасы для капитальных вложений на счете 10 «Материалы» на отдельном субсчете 10.13 «Запасы для капитальных вложений» (пункт 3 ФСБУ 5/2019, пункт 5 ФСБУ 26/2020).

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

## **2.2 Признание доходов и расходов.**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) «по методу начисления» и оформления им первичных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных платежей.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве признается Обществом в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (по дате подписания акта приемки-передачи объекта дольщиком) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.



**Учет затрат на создание объектов недвижимости.** Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;
- затраты на строительство (возведение) зданий;
- затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
- амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;
- затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
- расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
- расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
- иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.

б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или

заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», и на счете 19.13 «НДС по затратам на строительство» распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 10% процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 10% процентов.

2.4 Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

**Применение ПБУ 18/02.** Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

**Налог на прибыль.** Доходы и расходы для целей налогообложения признаются организацией методом начисления.

Доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы оплаты исходя из условий сделок.

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2023 год

За 2023 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 0 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 0 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 0 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 0 тыс. руб.
- Проценты к получению – 7 тыс. руб.
- Проценты к уплате – 456 тыс. руб.
- Прочие доходы – 0 тыс. руб.
- Прочие расходы – 355 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 678 тыс. руб.

- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объём продаж:

В 4 квартале 2021 года Общество получило разрешения на строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд дом №6, 7, в 3 квартале 2022 - № 10, в 4 квартале 2022 года - №4, 9, 11 (далее по тексту МЖД, квартал ЖК «Лэйк Сити»). С 4 квартала 2022 года Общество привлекает участников долевого строительства (дольщиков). Привлечение участников долевого строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. С 1 квартала 2023 года Общество получает целевое кредитное финансирование для строительства МЖД в ПАО ВТБ. По окончании строительства, построенные объекты долевого строительства будут передаваться дольщикам по актам приема-передачи. Передача по ДДУ будет формировать выручку от оказания услуг застройщика при строительстве МЖД. В 2024 году планируется ввод в эксплуатацию первого построенного многоквартирного дома в ЖК «Лэйк Сити» - г. Светлогорск Майский проезд, дом №7. Передача объектов долевого строительства в построенном МЖД №7 будет осуществляться в соответствии с ДДУ в срок до 31.12.2024г., что сформирует показатель выручки по итогам 2024 года.

Средняя численность работников за отчетный период составляет 13 человек. Среднесписочная численность работников составила 9 человек, так как в штате есть внешние совместители.

Фонд оплаты труда за 2023 год составил 11 898 тыс. рублей, что составило 4,9% от затрат на строительство и создание МЖД за отчетный период. Сотрудники предприятия работают в Обществе по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата за отчетный период составила 76,6 тыс. руб.

#### **4. Характеристика отдельных строк баланса**

##### **4.1 Строка 1210 «Запасы» - 439 313 тыс. руб.**

В связи с изменением учетной политики, в результате применения ретроспективного метода отражения начала применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», показатели, отраженные в разделе I Внеоборотные активы за период 2021 год отражены в составе Запасов раздела II Оборотные активы за отчетный период.

##### **Строка 12102 «Затраты застройщика в незавершенном строительстве» - 154 107 тыс. руб.**

По данной строке отражены долгосрочные затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 23 743 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 39 334 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 24 730 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №10 по ГП – 45 483 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 20 817 тыс. руб.

##### **Строка 12103 «Земельные участки под долевое строительство» - 109 938 тыс. руб.**

Показатель включает стоимость земельных участков в собственности общества с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943, 39:17:000000:938, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. В стоимость включены расходы по госпошлине за регистрацию, услуги нотариуса.

Земельные участки с кадастровыми номерами 39:17:000000:346, 39:17:000000:345, приобретенные по договорам купли-продажи от 24.01.2019г., были преобразованы переименованием 30.08.2019 года в земельные участки с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943. Стоимость вновь образованных участков с кадастровыми номерами 39:17:000000:942, 39:17:000000:943 получена расчетным путем, пропорционально

площади участков. Общество использует земельные участки под строительство квартала МЖД ЖК «Лэйк Сити».

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2023г.		Изменения за период		На конец периода 2023г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:942 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	6 417	-	-	-	6 417
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:943 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	25 897	-	27	-	25 925
Земельный участок с кадастровым номером 39:17:000000:938 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	77 596	-	-	-	77 596

Строка 12105 «Затраты застройщика в незавершенном строительстве» - 174 325 тыс. руб. По данной строке отражены краткосрочные затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске:

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 174 325 тыс. руб.

Строка 12106 «Материалы» - 943 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства МЖД, а также переданные подрядчикам на давальческой основе:

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 943 тыс. руб.

4.2. Пояснения к дебиторской задолженности. Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 936 763 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель строки увеличился по сравнению с показателем за 2022 год в основном из-за увеличения дебиторской задолженности участников долевого строительства (дольщиков) по ДДУ. Показатель краткосрочной дебиторской задолженности поставщикам и подрядчикам 76 854 тыс. руб. также увеличился по сравнению с показателем предыдущего периода, в связи с увеличением выданных поставщикам и подрядчикам авансов на приобретение материалов и выполнение работ, что отражает рост темпов и объем строительства квартала МЖД.

Долгосрочная дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков в сумме 3 810 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства квартала МЖД в ЖК «Лэйк Сити».

В рамках закона №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» участники долевого строительства перечисляют денежные средства в счет оплаты ДДУ в кредитные учреждения на счета эскроу в банк-агент застройщика. После ввода МЖД в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу поступят на расчетный счет застройщика в счет оплаты ДДУ. Таким образом, дебиторская задолженность по ДДУ с использованием счетов эскроу отражается в составе дебиторской задолженности в соответствии с условиями и сроками передачи объектов долевого строительства по ДДУ. Со сроком передачи объектов долевого строительства более 12 месяцев в составе долгосрочной, менее 12 месяцев в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

4.3. Пояснения к заемным средствам. Заемные средства на отчетную дату включают:

Долгосрочные обязательства:

- долгосрочные кредиты – 221 429 тыс. руб. по целевым кредитам ПАО «Банк ВТБ», полученным на строительство МЖД:

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 186 796 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №10 по ГП – 34 633 тыс. руб.

- долгосрочные займы – 171 644 тыс. руб.;

- проценты по долгосрочным кредитам – 415 тыс. руб.;

- проценты по долгосрочным займам – 9 026 тыс. руб.

Структура заемных средств представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Структура заемных средств, полученных от других организаций, тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо 01.01.2023г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2023г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «Сэтл»	44 553	6 250	0	50 803
ООО «Сэтл Групп»	27 971	0	0	27 971
ООО «Сэтл Сити Калининград»	11 872	90 616	9 618	92 870
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	31 208	5 000	36 208	0
ПАО «Банк ВТБ»	0	221 429	0	221 429
<b>Итого</b>	<b>115 604</b>	<b>323 295</b>	<b>45 826</b>	<b>393 073</b>

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2023 год составила 6 346 тыс. руб.

4.4. Пояснения к прочим обязательствам. Показатель строки «Прочие обязательства» - 395 463 тыс. руб. включает:

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками» - 379 156 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 25 640 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 06.10.2027 год.

- Майский проезд, дом №6 по ГП – 13 571 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 16.12.2026 год.

- Майский проезд, дом №9 по ГП – 30 066 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 06.10.2027 год.

- Майский проезд, дом №10 по ГП – 288 011 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2025 год.

- Майский проезд, дом №11 по ГП – 21 868 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 06.10.2027 год.

Строка 14502 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 16 307 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи со сроком погашения более 12 месяцев. Кредиторская задолженность перед продавцами земельных участков по договорам купли-продажи, со сроком оплаты менее 12 месяцев, отражена по строке 15201.

4.5. Пояснения к кредиторской задолженности. Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 113 397 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель строки 1520 увеличился по сравнению с показателем 2022 года, за счет увеличения показателя строки 15201 задолженности перед поставщиками и подрядчиками. Причиной увеличения показателя является повышения темпа роста строительства квартала МЖД, увеличения оборотов расчетов с подрядчиками и поставщиками по строительству МЖД, что отражает объем строительства квартала МЖД.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 52 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2023 года со сроком уплаты в 1 квартале

2024 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 5 602 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- НДФЛ – 1 569 тыс. руб.;
- Земельный налог – 417 тыс. руб.;
- Страховые взносы – 3 574 тыс. руб.;
- Прочие налоги и сборы – 42 тыс. руб.

4.6. Пояснения к прочим обязательствам. Показатель строки «Прочие обязательства» - 476 939 тыс. руб. включает:

Строка 15501 «Обязательства перед дольщиками» - 476 939 тыс. руб. составляют начисленные краткосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 476 939 тыс. руб. Срок обязательств по ДДУ – 31.12.2024 год.

### 5. Результаты инвентаризации

В организации проведена инвентаризация в соответствии с учетной политикой. Отклонений от данных бухгалтерского учета не установлено. Ввиду отсутствия сомнительной задолженности резерв по сомнительным долгам не начислялся.

### 6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2023г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2023г.
		Начислено	Использовано	
Резерв на отпуск работников	259	1 151	954	455
<b>Итого</b>	<b>259</b>	<b>1 151</b>	<b>954</b>	<b>455</b>

У Общества отсутствуют на 31.12.2023г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

### 7. События после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2023 года составляют 28 828 тыс. руб. Общество планирует выплатить участникам дивиденды в 3 квартале 2024 года, после раскрытия эскроу счетов по объекту строительства: г. Светлогорск, Майский проезд, дом №7 по ГП.

### 8. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельный участок, на котором планируется размещение элементов благоустройства будущих МЖД №4, 9, 11 по ГП квартала МЖД «Лейк Сити». Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.23г., тыс. руб.
-------------------	--------------	----------------	--

Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:937 (2643 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	5 865
---	--	-----------------------------------	-------

### 9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: участник Общества ООО «Сэтл», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», ООО «Сэтл Групп», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест».

Физические лица: Генеральный директор Общества Еременко Илья Анатольевич, Исполнительный директор Общества Горчаков Сергей Валентинович. В отчетном периоде осуществлялись со связанными сторонами следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2023 год Общество перечислило за аренду 65 тыс. руб.

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл Групп», по договору беспроцентного займа с участником ООО «Сэтл». Структура заемных средств представлена в таблице 2.

3. Общество является застройщиком и с декабря 2021 года получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2023 год Общество оплатило полученные услуги заказчика по всем объектам строительства в сумме 2 689 тыс. руб.

4. Общество заключило договор на привлечение покупателей и участников долевого строительства с ООО «Сэтл Эстейт». За 2023 год Общество перечислило вознаграждение в сумме 34 639 тыс. руб.

5. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2023 год в размере 180 тыс. руб.

6. Общество приобрело у ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» по договору на отчуждение исключительного права товарный знак «Like City жизнь под шепот волн» за 19 тыс. руб.

7. За отчетный период оплата труда административно-управленческого персонала: генерального директора Еременко И.А., исполнительного директора Горчакова С.В. составила - 383 тыс. руб., страховые взносы - 267 тыс. руб.

С указанными лицами иные хозяйственные операции не осуществлялись. Резерв по сомнительным долгам не создавался. Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам не производилось.

### 10. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

### 11. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

### 12. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

### 13. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

#### 14. Изменения оценочных значений

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

#### 15. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

#### 16. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в г. Светлогорске, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

#### 17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

#### 18. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

#### 19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 137 тыс. руб.;

- денежные средства на эскроу счетах – 726 410 тыс. руб.

Денежные средства участников долевого строительства, поступившие на эскроу счета в банк эскроу агент, Общество отражает на забалансовом счете 008.02 по объектам строительства и по участникам.

На отчетную дату 31.12.2023 года денежные средства участников долевого строительства на эскроу счетах в банке-агенте ПАО ВТБ составляют по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 1 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №6 по ГП – 732 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №7 по ГП – 459 052 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №9 по ГП – 1 тыс. руб.

- Майский проезд, дом №10 по ГП – 266 624 тыс. руб.

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

Размещение денежных средств на депозитах на срок до трех месяцев, сделки овернайт и возврат средств в отчете о движении денежных средств не отражаются. Остаток включается в строку 4500. Полученные проценты по депозитам до трех месяцев, по сделкам овернайт включены в строку 4119 (п.п. 6, 9 ПБУ 23/2011).

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 7 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет процентов по депозитам сроком менее 3 месяцев.

Платежи – 277 481 тыс. руб., из них 241 820 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам а работы, услуги, материалы; 15 450 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 1 569 тыс. руб., страховые взносы 3 574 тыс. руб.; 3 205 тыс. руб. уплачено процентов по кредитам и займам. Прочие платежи – 17 006 тыс. руб. включают уплату земельного налога 417 тыс. руб., госпошлины 206 тыс. руб., платежи за приобретение земельных участков под доленое строительство по договорам купли-продажи с отсрочкой платежа - 15 952 тыс. руб.

Показатели представлены свернуто.

- денежные потоки от инвестиционных операций:



Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 323 295 тыс. руб. Из них получено целевых кредитов на строительство МЖД от ПАО «Банк ВТБ» 221 449 тыс. руб., займов от контрагентов 101 846 тыс. руб.

Платежи – 45 826 тыс. руб. Их них направлено на возврат заемных средств контрагентам 45 826 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату есть возможности привлечь дополнительные денежные средства, но нет необходимости. Средств в аккредитивах, открытых в пользу организации нет. Сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов, составила 277 481 тыс. руб.

## 20. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества после ввода объектов в эксплуатацию.

В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С конца февраля 2022 года наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Обществом принимаются во внимание геополитические риски, экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и её экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества оценивается как незначительное.

## Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2023 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Существенных отступлений от действующих правил бухгалтерского учета и отчетности нет.

Содержание и формы бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и пояснений к ним по сравнению с бухгалтерской отчетностью за 2022 год не менялись.

Корректировка данных за период, предшествующий отчетному, не производилась.

Исполнительный директор  
по доверенности №01/2024 от 17.01.2024 г.



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.

Прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 21 листов  
" 19 " марта 20 24 г.  
Генеральный директор Др

