

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
АКФ «АудитСервисГрупп»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Выбор»  
за 2023 год**

**г. Ярославль 2024 год**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Выбор» (ООО «СЗ «Выбор»).

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Выбор» (ОГРН 1117604016496), 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 о целевом использовании средств за 2023 год;
  - отчета об изменениях капитала за 2023 год;
  - 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 «Выбор» 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 ООО «СЗ «Выбор» 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 и единственного участника общества 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 ООО «СЗ «Выбор» 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 ООО «СЗ «Выбор», прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 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 ООО «СЗ «Выбор»;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством ООО «СЗ «Выбор», и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «СЗ «Выбор» 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 ООО «СЗ «Выбор» 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 ООО «СЗ «Выбор» 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 единственным участником общества аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Нифатова Диана Александровна

Директор ООО АКФ «АудитСервисГрупп» и

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706023960)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью АКФ «АудитСервисГрупп»

150000, г. Ярославль, ул. Свободы, дом 18, корпус 2, кв. 9

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 12006058206.

26 апреля 2024 год

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЫБОР"</b>	по ОКПО		30962943
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		7604213251
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2		41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		12300   16
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ		384

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

**150040, Ярославская область, г. Ярославль, пр-кт Октября, дом 46, помещение 25**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

**ООО АКБ "Аудитсервисгруп"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7604326865**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1177627018744**

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	-	-	1 046 622
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства многоэтажных домов		-	-	901 614
	Авансы, выданные поставщикам для создания объектов внеоборотных активов		-	-	145 008
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	267	267
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	267	1 046 889
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	176 801	152 377	2
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства многоэтажных домов		157 241	98 957	-
	Объекты недвижимого имущества, созданные для продажи		19 560	53 420	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 918	13 053	127 568
	Дебиторская задолженность	1230	136 807	188 834	997 138
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	144 807	194 655	9 700
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	672	417	17
	Прочие оборотные активы	1260	-	92 122	-
	в том числе:				
	Авансы, выданные поставщикам для создания объектов активов		-	88 817	-
	Итого по разделу II	1200	470 005	641 457	1 134 426
	<b>БАЛАНС</b>	1600	470 005	641 725	2 181 315

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	40 010	40 010	40 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 562	4 924	4 237
	Итого по разделу III	1300	44 572	44 934	44 247
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	29 941	812 623
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	7 621
	Итого по разделу IV	1400	-	29 941	820 245
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	111 933
	Кредиторская задолженность	1520	402 358	543 775	189 105
	Доходы будущих периодов	1530	23 075	23 075	1 015 785
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	425 433	566 850	1 316 823
	<b>БАЛАНС</b>	1700	470 005	641 725	2 181 315



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

**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	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЫБОР"</b>	ИНН	30962943		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7604213251		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКФС / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	77 471	266 176
	Себестоимость продаж	2120	(51 400)	(172 025)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	26 071	94 151
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	26 071	94 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 734	-
	Проценты к уплате	2330	(1 103)	(4 031)
	Прочие доходы	2340	442	49 313
	Прочие расходы	2350	(29 056)	(138 511)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	88	922
	Налог на прибыль	2410	(182)	(185)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(182)	(185)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(268)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(362)	737

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	(362)	737
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Фомичев Роман Юрьевич  
(расшифровка подписи)



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЫБОР"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2023
30962943		
7604213251		
41.20		
12300	16	
384		

**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	40 010	-	-	-	4 237	44 247
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	737	737
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	737	737
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	-	-	-	-	(50)	(50)
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	(50)	(50)
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	40 010	-	-	-	4 924	44 934
<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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(362)	(362)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(362)	(362)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	40 010	-	-	-	4 562	44 572

## 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	44 247	737	(50)	44 934
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	44 247	737	(50)	44 934
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 237	737	(50)	4 924
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	4 237	737	(50)	4 924
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	44 572	68 009	1 060 032



Руководитель

(подпись)

**Фомичев Роман Юрьевич**

(расшифровка подписи)

**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 "ВЫБОР"</b>	ИНН	<b>30962943</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7604213251</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</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>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	80 445	338 735
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	77 427	211 285
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 018	127 450
Платежи - всего	4120	(28 145)	(335 103)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 847)	(40 027)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 545)	(487)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(6 643)
налога на прибыль организаций	4124	(112)	(163)
прочие платежи	4129	(10 641)	(287 783)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	52 300	3 632
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	29 509	436
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	29 509	436
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 509)	(39 041)
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	(50 509)	(39 041)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(21 000)	(38 605)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	50 447
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	50 447
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	(31 045)	(15 074)
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	(31 045)	(15 074)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(31 045)	35 373
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	255	400
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	417	17
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	672	417
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЫБОР"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2023	12	31
30962943		
7604213251		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

**Фомичев Роман Юрьевич**

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

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

с.1

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

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-





### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам – всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель  
(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич  
(расшифровка подписи)

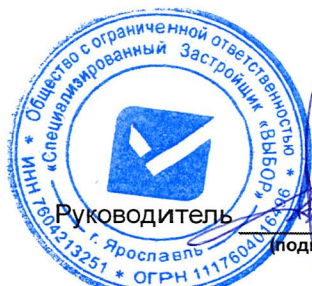
20 марта 2024 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	194 655	-	49 338	99 186	-	-	-	144 807	-	-
	5315	за 2022г.	9 700	-	337 831	152 876	-	-	-	194 655	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	194 655	-	49 338	99 186	-	-	-	144 807	-	-
	5316	за 2022г.	9 700	-	337 831	152 876	-	-	-	194 655	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	194 655	-	49 338	99 186	-	-	-	144 807	-	-
	5310	за 2022г.	9 700	-	337 831	152 876	-	-	-	194 655	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.





## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель  
(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	188 834	-	144 467	0	196 494	-	-	-	-	-	-	136 807	-
	5530	за 2022г.	997 138	-	470 662	0	1 278 966	-	-	-	-	-	-	188 834	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	12 711	-	77 475	0	82 870	-	-	-	-	-	-	7 316	-
	5531	за 2022г.	0	-	257 502	0	244 791	-	-	-	-	-	-	12 711	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	147 365	-	3 861	0	86 152	-	-	-	-	-	-	65 074	-
	5532	за 2022г.	246 221	-	21 552	0	120 408	-	-	-	-	-	-	147 365	-
Прочая	5513	за 2023г.	28 758	-	63 131	0	27 472	-	-	-	-	-	-	64 417	-
	5533	за 2022г.	750 917	-	191 608	0	913 767	-	-	-	-	-	-	28 758	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2022г.	301 038	480 386	-	237 649	-	-	-	-	543 775
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2022г.	158 944	424 787	-	115 657	-	-	-	-	468 074
авансы полученные	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2022г.	204	1 890	-	1 919	-	-	-	-	175
кредиты	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5585	за 2022г.	111 933	-	-	111 933	-	-	-	-	-
прочая	5586	за 2022г.	29 957	53 709	-	8 140	-	-	-	-	75 526
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5570	за 2022г.	301 038	480 386	-	237 649	-	X	-	-	543 775

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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



Руководитель  
(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	1 014
Расходы на оплату труда	5620	515	57
Отчисления на социальные нужды	5630	132	15
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	50 753	170 939
Итого по элементам	5660	51 400	172 025
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	51 400	172 025

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



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель  
(подпись)

Фомичев Роман Юрьевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



**ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОЙ  
БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЫБОР»**

**1. Основные сведения организации**

**Общая информация**

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Выбор»

Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «Выбор»

ИНН: 7604213251

КПП: 760601001

ОГРН: 1117604016496

Дата государственной регистрации: 07.10.2011

Юридический адрес: 150040, Ярославская область, г. Ярославль, пр-кт Октября, д. 46, помещ. 25

Почтовый адрес: тот же

Общество не имеет филиалов и представительств, дочерних и зависимых обществ.

**Регистрация Общества**

Зарегистрировано в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Ярославской области.

**Система налогообложения**

Общество применяет общую систему налогообложения.

**Сведения о размере уставного капитала Общества**

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2023 составляет 40 010 000 рублей.

**Основной вид деятельности Общества**

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий (по коду ОКВЭД - 41.20).

**В 2023 году Общество осуществляет**

• **Строительство двух объектов:**

1) Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями, с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, находящийся по адресу: г. Ярославль, ул. Институтская, д. 13. Разрешение на строительство 76-301000-472-2016 от 08.07.2022 (в редакции от 23.12.2021), на земельном участке с кадастровым номером 76:23:040803:2069. Этап 2

2) Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями, с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, находящийся по адресу: г. Ярославль, Фрунзенский район, пос. Сокол, дом 31а, строение 1. Разрешение на строительство 76-301000-592-2017 от 29.12.2017 (в редакции от 22.11.2022), на земельном участке с кадастровым номером 76:23:061401:654. Этап 1

• **Реализации готовых квартир**

1) Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями, с подземной автостоянкой и инженерными коммуникациями, находящийся по адресу: г. Ярославль, ул. Институтская, д. 13. Разрешение на строительство 76-301000-472-2016 от

08.07.2022 (в редакции от 23.12.2021), на земельном участке с кадастровым номером 76:23:040803:2069. Этап 1

**Состав членов исполнительных и контролирующих органов организации (ЛОКУ):**

Руководителем общества является директор Фомичев Роман Юрьевич.

Единственным участником Общества с момента создания является ООО «Инвест».

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность общества за 2023 год, утверждена 15.03.2024 единственным участником Общества – ООО «Инвест». Уполномоченным представителем ООО «Инвест» является генеральный директор Селиванова Г.К.

В период 2023 года ООО «Инвест» дивиденды не начислялись и не выплачивались.

**Информация об аффилированных лицах:**

Информация об аффилированных лицах								
№ п/п	ИНН	ФИО участника (акционера)	Гражданство	Адрес места жительства (регистрации) или места пребывания	Серия и номер документа удостоверяющего личность, кем и когда выдан, дата и место рождения (для физ. лиц)	Участник/ акционер, размер доли %	Бенефициарный владелец	Информация о подтверждающих документах (наименование, номера и т.д.)
1	352704610408	Фомичева Юлия Вячеславовна	РФ	Россия, 150001, Ярославская обл., г.Ярославль, наб 2-я Закопоросльная д.41А, кв.1	Паспорт гражданина РФ серия 19 11 № 770386. Выдан УФМС России по Вологод.обл. в г. Соколе, дата выдачи 07.09.2011	Фомичева Ю.В. является учредителем ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» с долей владения 50%. ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» является учредителем ООО «Инвест» с долей владения 100%	да	Список участников ООО «Выбор», ООО «Инвест», ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»
2	760305423022	Лосев Вячеслав Валерьевич	РФ	Россия, 150062, Ярославская обл., г.Ярославль, Доброхотова проезд, д.10, кв.129	Паспорт гражданина РФ серия 78 22 № 572828. Выдан УМВД России по ЯО, дата выдачи 06.12.2022	Лосев В.В. является учредителем ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» с долей владения 50%. ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» является учредителем ООО «Инвест» с долей владения 100%	да	Список участников ООО «Выбор», ООО «Инвест», ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»

### Штатное расписание Общества (действует с 23 октября 2023):

Структурное подразделение		Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб.	Надбавка, руб.			Всего, руб.	Примечание
наименование	код								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Аппарат управления	1	Главный бухгалтер	0,50	20 000,00				10 000,00	
Аппарат управления	1	Исполнительный директор	0,50	36 000,00				18 000,00	
Аппарат управления	1	Директор	0,50	80 000,00				40 000,00	
Аппарат управления	1	Директор по развитию	1,00	80 000,00				80 000,00	
ПТО	2	инженер ПТО	1,00	53 800,00				53 800,00	
ПТО	2	инженер ПТО	1,00	53 800,00				53 800,00	
Итого по листу			4,50					255 600,00	
Итого по документу			4,50					255 600,00	

Численность работающих на 31.12.2023 года составила 3 человека.

### 2. Основные элементы организации бухгалтерского учета на предприятии

#### Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил, установленных:

- Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н;
- Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;

- Федеральными стандартами бухгалтерского учета. Общество применяет следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» с 01.01.2022;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 г.;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01.01.2022 г.;
- ФСБУ 5/19 «Запасы» с 01.01.2021 г.;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с 01.01.2022 г.
- Отраслевыми стандартами бухгалтерского учета;
- Международными стандартами бухгалтерского учета;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н;
- Рекомендациями в области бухгалтерского учета.
- Учетной политики общества (Утверждена приказом генерального директора от 31.12.2021 № 1)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса
- отчета о финансовых результатах
- отчета о движении капитала
- отчета о движении денежных средств
- пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

#### Документы и документооборот в бухгалтерском учете

Учёт в организации осуществляется директором Общества.

Предприятие ведет учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы «1С:Предприятие». Все хозяйственные операции в Обществе оформляются надлежащим образом оформленными первичными документами.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 году не возникало.

В соответствии со ст. 39, абз.2 ст.34 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества утверждается единственным участником общества в срок с 1 марта по 30 апреля следующего за отчетным года.

### **Исправление ошибок**

Выявленные ошибки подлежат обязательному исправлению.

- ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

Отчетным годом признается - год, за который составляется годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность.

*(Основание: п.14 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»)*

Существенная ошибка предшествующего (сравнительного) отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за отчетный год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

*(Основание: п.9 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»)*

### **Определение уровня существенности**

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. Существенность ошибки Общество определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

*(Основание: п.3 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»)*

Оценка существенности производится из расчетного показателя, называемого порогом существенности.

Порог существенности определяется как **10%** от суммы актива баланса.

### **Сведения об аудите общества**

Организация подлежит обязательному аудиту (ст.5 ч.1 Федерального закона от 30.12.2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»)

На 2023 год аудитором Общества назначена независимая аудиторская организация Аудит организации проводится в первые.

Наименован аудитора	ОГРН	Сведения о членстве в СРО
ООО АКФ «АудитСервисГрупп» расположенное по адресу: 150000, город Ярославль, ул. Свободы, д.18, корпус 2, кв.9	1177627018744	ОРНЗ 12006058206

В 2022 году обязательный аудит проводила та же организация.

### 3. Основные показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

#### 3.1. Материально-производственные запасы (счет БУ - 20)

Общество считает запасами активы, потребляемые, продаваемые либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество сформировало следующие виды запасов:

- **объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.**

Общество ведет учет запасов в разрезе номенклатурных групп и статей затрат.

Общество оценивает запасы по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства, Общество включает все затраты, связанные с их приобретением и приведением в состояние и местоположение, необходимые для потребления (продажи, использования), включая затраты на заготовку и доставку запасов.

Общество распределяет затраты на заготовку и доставку, понесенные в связи с приобретением разных видов (наименований) запасов до места их потребления (продажи, использования) пропорционально стоимости, уплачиваемой поставщику запасов.

Общество оценивает запасы при отпуске по себестоимости первых по времени приобретения запасов.

В связи с применением правил, установленных в ФСБУ 5/2019 «Запасы» в 2023 году расходы на создание объектов недвижимого имущества, ранее сформированные на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражены на счете 20 «Основное производство». Названная операция была оформлена следующей проводкой: Дт 20 Кт 08.

Счет	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
08	95 843 806,09			95 843 806,09		
08.03	95 843 806,09			95 843 806,09		
<b>Итого</b>	<b>95 843 806,09</b>			<b>95 843 806,09</b>		

Сформированные запасы: счет 20		
Номенклатурная группа	На 01.01.2023	На 31.12.2023
Статьи затрат	Поступление, руб.	Поступление, руб.
Основное подразделение		157 240 506,43
ИНСТИТУТСКАЯ	95 843 806,09	156 941 011,23
Агентское вознаграждение	711 365,79	943 949,13
Аренда нежилого помещения	220 000,00	305 903,33
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	5 147,51	14 925,35
Возмещение расходов		530 000,00

Информационные услуги	9 125,33	141 733,33
Коммунальные расходы	1 181 400,38	1 826 617,89
Материалы для строительства	467 694,80	492 464,79
Медицинская услуга		180 056,25
Оплата труда	571 944,31	1 658 370,49
Охрана и видеонаблюдение стройплощадки	4 967,75	4 967,75
Поддержка сайта		15 666,67
Проценты по кредиту	4 469 350,28	4 469 350,28
Размещение объявлений	51 207,43	92 894,75
Расчистка территории		3 103 033,83
Регистрация ДДУ	1 539 400,00	1 772 266,80
Реклама		10 000,00
страхование квартир		419 068,22
Страховые взносы	142 144,48	378 619,80
Строительство жилого дома	86 391 156,36	140 149 220,90
Экспертиза	71 401,67	131 901,67
Юридические услуги		300 000,00
Рыбинск		24 955,00
аренда земельного участка		22 000,00
Экспертиза		2 955,00
Сокол Аэропарк		274 540,20
Взносы в ФСС от НС и ПЗ		2 012,40
Оплата труда		223 600,00
Списание материалов		770,00
Страховые взносы		48 157,80
<b>Итого</b>	<b>95 843 806,09</b>	<b>157 240 506,43</b>

Фактическая себестоимость запасов отражена по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

### 3.2. Денежные средства и денежные эквиваленты (счета БУ – 51, 55)

#### Открытые счета в банках:

Счет	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Вид счета						
Дата открытия						
51	416 594,81		99 864 100,84	99 608 387,64	672 308,01	
40702810400220181610, АО "МСП БАНК"			51 614 153,78	51 605 806,17	8 347,61	
Расчетный			51 614 153,78	51 605 806,17	8 347,61	
30.12.2019			51 614 153,78	51 605 806,17	8 347,61	
40702810477030029382, КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК			723 000,00	723 000,00		
Расчетный			723 000,00	723 000,00		

19.09.2022, Закрыт 21.02.2023			723 000,00	723 000,00		
40702810810680002672, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)			450 000,00	450 000,00		
Расчетный			450 000,00	450 000,00		
27.07.2020			450 000,00	450 000,00		
40702810812000022328, ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК	16 594,81		5 721 000,00	5 737 594,81		
Расчетный	16 594,81		5 721 000,00	5 737 594,81		
16.11.2022	16 594,81		5 721 000,00	5 737 594,81		
40702810902910004435, АО "АЛЬФА-БАНК"	400 000,00		41 355 947,06	41 091 986,66	663 960,40	
Расчетный	400 000,00		41 355 947,06	41 091 986,66	663 960,40	
18.09.2019	400 000,00		41 355 947,06	41 091 986,66	663 960,40	
<b>Итого</b>	<b>416 594,81</b>		<b>99 864 100,84</b>	<b>99 608 387,64</b>	<b>672 308,01</b>	

Общий остаток денежных средств отражен по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

### 3.3. Кредиты и займы

#### 3.3.1. Кредиты и займы выданные (счет БУ – 58, 76)

• Действующие

Наименование	Договор №, дата	Выданы новые займы в 2023 году	Предоставленный займ возвращен	Остаток задолженности на 31.12.2023	Сумма начисленных процентов за 2023 год	Срок действия (долгосрочные / краткосрочные) (%/ без%)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
ООО "ИНВЕСТ"	№ ДЗ-09/08-22 от 09.08.2022 г., Доп согл №1 от 10.07.2023			4 280 000,00		10.08.2024 Краткосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "ИНВЕСТ"	№ ДЗ-16/08-22 от 16.08.2022 г. Доп согл №1 от 17.07.2023			1 240 000,00		17.08.2024 Краткосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "ИНВЕСТ"	№ ДЗ-20/07-22 от 20.07.2022 г. Доп согл №1 от 21.06.2023			3 466 000,00		21.07.2024 Краткосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "РЕ:ФОРМА"	№ 26/10-2023 от 26.10.2023 г.	2 800 000,00		2 800 000,00		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "РЕ:ФОРМА"	№ 30/10-2023 от 30.10.2023 г.	3 000 000,00		3 000 000,00		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "ФОРА-КОНСТРАКШН"	12/11-2022 от 18.11.2022	4 000 000,00	4 000 000,00	0		22.11.2022	

						Краткосрочный, без%	
ООО "ФОРА- КОНСТРАКШН"	12/12-2022 от 12.12.2022	5 800 000,00	5 800 000,00	0		14.12.2022 Краткосрочный, без%	
ООО "ЯРТРЕЙД"	№ 05/10-2023 от 05.10.2023	6 250 000,00		6 250 000,00		31.12.2025 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "ФОРА- ДЕВЕЛОПМЕНТ"	№ 21/09-2023 от 21.09.2023	6 500 000,00		6 500 000,00		31.12.2025 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СЗ "ФОРА"	ДЗ-06/12-22 от 06.12.2022		85 000,00	29 856 074,00		31.12.2025 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ 01-07/2021 от 01.07.2021		2 485 500,00	22 500,00		31.12.2025 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ 01-12/2021 от 01.12.2021		4 762 218,00	5 249 742,00		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ 04/08-2021 от 04.08.2021			14 434 230,67		31.08.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ 17/08-2021 от 17.08.2021			3 904 348,12		31.08.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ 28/12-2021 от 28.12.2021			1 746 000,00		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ № 06/03-23 от 06.03.2023 г.	9 988 000,00	6 148 185,15	3 839 814,85		31.12.2027 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	ДЗ № 06/06-23 от 06.06.2023 г.	11 000 000,00		11 000 000,00		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО СК "ФОРА"	№ 01/12/19 ИН от 01.12.2019			264 664,58		31.12.2026 Долгосрочный, %	Договор считается без% если сумма займа будет погашена в оговоренный срок
ООО "ФОРУМ"	Переуступка долга от 01.10.2022, Доп согл №1 от 02.10.2023			13 762 500,00		02.10.2024 Краткосрочный, без%	
ООО "ФОРУМ"	Переуступка долга от 01.11.2022,			10 665 000,00		02.11.2024 Краткосрочный, без%	



	Доп согл №1 от 02.11.2023						
ООО "ФОРУМ"	Переуступка долга от 25.12.2022, Доп согл №1 от 26.12.2023			11 153 156,75		26.12.2024	Краткосрочный, без%
ООО "Генерирующая компания г.Ярославля"	Договор переуступки прав требования от 18.07.2022, Доп согл №1 от 19.07.2023		3 766 586,32	493 276,70		19.07.2024	Краткосрочный, без%
ООО "Генерирующая компания г.Ярославля"	Договор переуступки прав требования от 27.09.2022, Доп согл №1 от 28.09.2023		3 120 000,00	10 880 000,00		28.09.2024	Краткосрочный, без%
<b>Итого:</b>		<b>49 338 000,00</b>	<b>30 167 489,47</b>	<b>144 807 307,67</b>			

Поскольку Общество ожидает погашение полностью или частично долгосрочных кредитов и займов в течении следующих 12 месяцев, все долгосрочные кредиты и замы учитываются Обществом в строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса (144 807 тыс.руб.)

### 3.3.2. Кредиты и займы полученные (счета БУ - 66, 67, 67.04)

- Общество не имеет долговых обязательств.

### 3.4. Договора долевого участия. Заключение и исполнение.

Застройщик при заключении договора долевого участия делает проводки Д 76 К 86.

Счет	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
86.02						
Физические лица		23 075 460,14				23 075 460,14

### 3.5. Основные контрагенты Общества

#### 3.5.1. Основные поставщики/подрядчики в отчетном периоде (счета БУ - 60)

60, поставщики подрядчики	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ФОРА-КОНСТРАКШН"	2 491 602,00	333 887 018,72	11 182 602,00	12 291 602,00		332 504 416,72
Договор ген.подряда 1/РАН от 18.12.2017	2 491 602,00	33 323 701,69	2 491 602,00	2 491 602,00		30 832 099,69
Договор подряда от 01.09.2021		300 563 317,03	8 691 000,00	9 800 000,00		301 672 317,03
ООО ФИРМА "АЛАН"						

76АБ1586492 от 21.12.2018		60 287 619,20	5 967,08			60 281 652,12
<b>ПИК-ФРАНШИЗА ООО</b>						
Арн-0010 от 06.11.2019		2 542 451,43	1 201 653,20			1 340 798,23
<b>ФОРА ООО СК</b>	<b>187 721 226,26</b>	<b>64 465 803,25</b>	<b>141 196 198,83</b>	<b>203 003 346,67</b>	<b>61 448 275,17</b>	
Дог.оказания услуг б/н от 13.01.2021	25 594 100,00				25 594 100,00	
Договор ген.подряда 1/ИН от 01.07.2019	10 528 424,75				10 528 424,75	
Договор генподряда №2/ИН от 01.07.2019г.	141 826 572,79	64 465 803,25	138 271 698,83	200 078 846,67	15 553 621,70	
Договор ДОП/1 от 01.09.2020 г	6 674 353,57		2 924 500,00	2 924 500,00	6 674 353,57	
Договор купли-продажи № 11 от 16.04.2021	3 097 775,15				3 097 775,15	
<b>ЭКСПЕРТ-БИЛДИНГ ООО</b>	<b>2 467 500,00</b>				<b>2 467 500,00</b>	
аренда 04/12-2019-2 (25) от 04.12.2019	4 000,00				4 000,00	
Договор 1020-211021у	2 463 500,00				2 463 500,00	
<b>Итого по основным контрагентам</b>	<b>192 680 328,26</b>	<b>461 182 892,60</b>	<b>153 586 421,11</b>	<b>215 294 948,67</b>	<b>63 915 775,17</b>	<b>394 126 867,07</b>
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>197 373 284,02</b>	<b>468 081 983,73</b>	<b>164 931 040,42</b>	<b>224 290 060,93</b>	<b>65 073 576,02</b>	<b>395 141 296,24</b>

### 3.5.2. Основные заказчики/покупатели в отчетном периоде (счет БУ – 62)

62, заказчики/покупатели	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Физические лица</b>	<b>9 202 050,00</b>	<b>4 800 000,00</b>	<b>100 295 625,03</b>	<b>100 247 625,03</b>	<b>4 450 050,00</b>	
<b>Генерирующая компания г.Ярославля</b>	<b>3 508 776,12</b>			<b>643 317,08</b>	<b>2 865 459,04</b>	
Договор купли-продажи (здание котельной) от 05.12.2022	2 600 000,00			643 317,08	1 956 682,92	
Договор от 16.06.2022 газ.котельная	908 776,12				908 776,12	
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>12 710 826,12</b>	<b>4 800 000,00</b>	<b>100 295 625,03</b>	<b>100 890 942,11</b>	<b>7 315 509,04</b>	

### 3.5.3. Основная задолженность в отчетном периоде

- Дебиторская задолженность:

#### 1.

Счет 60.02, Поставщики/подрядчики	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ ЯРОСЛАВЛЬ ООО	612 647,85		24 059,14	365 791,93	270 915,06	
Компания "Мастер-Сервис"	500 000,00				500 000,00	
ФОРА ООО СК	187 721 226,26		2 924 500,00	129 197 451,09	61 448 275,17	
ЭКСПЕРТ-БИЛДИНГ ООО	2 467 500,00				2 467 500,00	
<b>Итого по основным контрагентам</b>	<b>191 301 374,11</b>		<b>2 948 559,14</b>	<b>129 563 243,02</b>	<b>64 686 690,23</b>	
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>197 365 484,05</b>		<b>3 860 762,13</b>	<b>136 152 670,16</b>	<b>65 073 576,02</b>	

## 2.

62.01, Заказчики/покупатели	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Генерирующая компания г.Ярославля	3 508 776,12			643 317,08	2 865 459,04	
Физические лица	4 402 050,00		3 770 000,00	3 722 000,00	4 450 050,00	
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>7 910 826,12</b>		<b>3 770 000,00</b>	<b>4 365 317,08</b>	<b>7 315 509,04</b>	

## 3.

76.05, прочие заказчики/покупатели	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Генерирующая компания г. Ярославля	1 081 278,00				1 081 278,00	
Лосева Марина Вячеславовна	400 000,00			150 000,00	250 000,00	
<b>Итого по основным контрагентам</b>	<b>1 481 278,00</b>			<b>150 000,00</b>	<b>1 331 278,00</b>	
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>10 535 060,79</b>			<b>11 009 406,86</b>	<b>1 551 179,00</b>	

## 4.

76.09, Заемщики	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Лосев Вячеслав Валерьевич			10 971 096,78		10 971 096,78	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФОРА ООО (проценты по договору)			3 734 192,47		3 734 192,47	
ФОРУМ ООО	2 434 500,00				2 434 500,00	
<b>Итого по основным контрагентам</b>	<b>2 434 500,00</b>		<b>14 705 289,25</b>		<b>17 139 789,25</b>	
<b>Итого по всем контрагентам</b>	<b>4 245 090,86</b>		<b>17 871 250,03</b>		<b>18 197 537,03</b>	

## • Кредиторская задолженность:

## 1.

76.09, Начисление процентов	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ИНВЕСТ ООО				6 473 415,84		6 473 415,84
ООО "ФОРА-КОНСТРАКШН"				432 717,07		432 717,07
ФОРА ООО СК				121 041,86		121 041,86
<b>Итого</b>				<b>7 027 174,77</b>		<b>7 027 174,77</b>

## 2.

60.01, Поставщики/подрядчики	Сальдо 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ФОРА-КОНСТРАКШН"		333 887 018,72	11 182 602,00	9 800 000,00		332 504 416,72
ООО ФИРМА "АЛАН"		60 287 619,20	5 967,08			60 281 652,12
Павлов М.В. ИП		526 672,00				526 672,00
ПИК-ФРАНШИЗА ООО		2 542 451,43	2 801 653,20	1 600 000,00		1 340 798,23
<b>Итого по основным контрагентам</b>		<b>397 243 761,35</b>	<b>13 990 222,28</b>	<b>11 400 000,00</b>		<b>394 653 539,07</b>
<b>Итого по всем контрагентам</b>		<b>468 074 183,76</b>	<b>161 070 278,29</b>	<b>88 137 390,77</b>		<b>395 141 296,24</b>

Общая переплата/ задолженность по всем контрагентам отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность»/ 1520 «Кредиторская задолженность».

### 3.6. Информация о сделках, совершенных со связанными сторонами.

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены такие финансовые операции:

#### Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО СЗ «ВЫБОР»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л.: наименование, ОГРН; для Ф.Л.: ИНН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Договор №, дата	Предмет договора	Сумма дебиторской/ кредиторской задолженности на 31.12.2023
1	ООО «Инвест»	1147606004490	ООО «Инвест» является учредителем с долей владения 100%	№ ДЗ-09/08-22 от 09.08.2022 г.	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО СЗ "Выбор" 4 280 000,00 руб.
				№ ДЗ-16/08-22 от 16.08.2022 г.	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО СЗ "Выбор" 1 240 000,00 руб.
				№ ДЗ-20/07-22 от 20.07.2022 г.	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО СЗ "Выбор" 3 466 000,00 руб.
				% по договору займа №26-07/2019 от 26.07.2019	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 4 786 892,60 руб.
				% по договору займа №05/12-2019 от 05.12.2019	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 1 283 783,10 руб.
			% по договору займа №29/11-2019 от 29.11.2019	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 402 740,14 руб.	
2	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»	1157627000827	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля является	б/н от 18.07.2022	Договор уступки прав	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО «СЗ Выбор» 493 276,70 руб.

			учредителем ООО «Инвест» с долей владения 100%	б/н от 27.09.2022 б/н от 05.12.2022	Договор уступки прав Договор купли-продажи	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО «СЗ Выбор» 10 880 000,00 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО «СЗ Выбор» 1 956 682,92 руб.
3	Фомичев Роман Юрьевич	760217409004	Генеральный директор	Оборотов за 2023 год нет	Оборотов за 2023 год нет	Оборотов за 2023 год нет

**Перечень субъектов, на которые ООО СЗ «ВЫБОР» оказывает влияние, либо контролируемых ООО СЗ «ВЫБОР»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	ОГРН	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Договор №, дата	Предмет договора	Сумма дебиторской/ кредиторской задолженности на 31.12.2023
1	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО СЗ «ВЫБОР»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Лицо, через которое осуществляется связь (Для Ю.Л.: наименование, ОГРН; для Ф.Л.: ФИО, ИНН)	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Договор №, дата	Предмет договора	Сумма дебиторской/ кредиторской задолженности на 31.12.2023
1	ООО СЗ «Фора»	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» 1157627000827	Генерирующая компания г.Ярославля является учредителем ООО СЗ «Фора» с долей владения 100%	ДЗ-06/12-22 от 06.12.2022	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО СЗ «Выбор» 33 590 266,47 руб.
2	ООО СК «Фора»	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» 1157627000827	Генерирующая компания г.Ярославля является учредителем ООО СК «Фора» с долей владения 100%	Договор генподряда №2/ИН от 01.07.2019г.	Строительно-монтажные работы на объекте: Многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, с подземной автостоянкой и инженерными	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО СЗ "Выбор" 15 553 621,70 руб.

					коммуникации по адресу: г.Ярославль, Красноперекопский район, ул.Институтская, д.13	
3	ООО «Фора-Констракшн»	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» 1157627000827	Компании имеют общих учредителей с долей владения 100%	28/11-2018 от 28.11.2018 1/РАН от 18.12.2017 б/н от 01.09.2021	Договор займа Выполнение работ Выполнение работ	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Фора-констракшн" 432 717,07 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Фора-констракшн" 30 832 099,69 руб.
4	ООО «Инвест»	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» 1157627000827	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля» является учредителем ООО «Инвест» с долей владения 100%	26-07/2019 от 26.07.2019 05/12-2019 от 05.12.2019 29/11-2019 от 29.11.2019 ДЗ-09/08-22 от 09.08.2022 ДЗ-16/08-22 от 16.08.2022 ДЗ-20/07-22 от 20.07.2022	Договор займа Договор займа Договор займа Договор займа Договор займа Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 4 786 892,60 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 1 283 783,10 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "Инвест" 402 740,14 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 4 280 000,00 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 1 240 000,00 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 3 466 000,00 руб.
5	ООО «Эксперт-Билдинг»	ООО «Инвест» 1137606004117	ООО «Инвест» является учредитель с долей владения 80%	04/12-2019 от 04.12.2019 1020-211021у	Оказание услуг Оказание услуг	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 4 000,00 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 2 463 500,00 руб.
6	ООО «Фора-Девелопмент»	ООО «Инвест» 1137606004117	ООО «Инвест» является учредитель с долей владения 60%	21/09-2023 от 21.09.2023	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 6 500 000,00 руб.
7	ООО «Форум»	Фомичев Роман Юрьевич 760217409004	Фомичев Р.Ю. является учредителем ООО «Форум» с долей владения 37,5%	ДЗ 0525-22з от 25.05.2022 ДЗ 1213-22з от 13.12.2022 ДЗ 0127-22з от 27.01.2022	Договор займа Договор займа Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 295 000,00 руб. На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 1 735 000,00 руб.

				б/н от 01.10.2022	Переуступка долга	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 404500,00 руб.
				б/н от 01.11.2022	Переуступка долга	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 13 762 500,00 руб.
				б/н от 25.12.2022	Переуступка долга	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 10 665000,00 руб.
						На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 11 153 156,75,00 руб.
8	Фомичева Ю.В.	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»  1157627000827	Фомичева Ю.В. является учредителем ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»  с долей владения 50%	Оборотов за 2023 год нет	Оборотов за 2023 год нет	Оборотов за 2023 год нет
9	Лосев В.В.	ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»  1157627000827	Лосев В.В. является учредителем ООО «Генерирующая компания г.Ярославля»  с долей владения 50%	Займ от 19.11.2022	Договор займа	На 31.12.2023 задолженность в пользу ООО "СЗ Выбор" 10 971 096,78 руб.

### 3.7. Информация об оценочных обязательствах и резервах по сомнительным долгам

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков (далее – резерв на отпуск) определяется по состоянию на 31 декабря отчетного года по каждому сотруднику на основании данных о заработанных, но неиспользованных отпусках с учетом страховых взносов.

В отчетном году Общество резерв на отпуск на 01.01.2023 составило 0 тыс. руб.

Определение долга, признаваемого сомнительным в целях бухгалтерского учета, содержит п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, введенного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н. К сомнительной относят имеющуюся перед юр.лицом задолженность ее контрагента, не обеспеченную гарантиями и не оплаченную или имеющую высокую степень вероятности непогашения в срок, указанный в договоре.

Создание резерва по такой задолженности позволяет показать в бухучете и в бух.отчетности реальные суммы долгов, ожидаемых к получению. Для учета резерва по сомнительным долгам Планом счетов бухучета (приказ Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н) предусмотрен счет 63. Аналитика на нем должна вестись отдельно по каждому долгу (п. 70 положения о бухучете и бух.отчетности).

Общество не имеет просроченной дебиторской задолженности, поэтому резервы по сомнительным долгам не создает.

### 3.8. Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

(счет БУ – 68, 69)

В 2023 году начислены и уплачены налоги и взносы:

Счет Вид задолженности	Сальдо 01.01.2023		Оборот за период		Сальдо 31.12.2023	
	Уплачено	Начислено	Уплачено	Начислено	Переплата	Задолженность
68 (Налоги)						
68.01 (НДФЛ)	11 320,00		176 038,00	186 585,00	773,00	
68.02 (НДС)		14 895,83	19 078,75	4 182,92		
68.04 (Налог на прибыль)		11 360,80	111 794,80	181 896,00		81 462,00
68.90 (ЕНС)			912 682,46	900 106,49	12 575,97	
69.01 (Расчеты по социальному страхованию)		3 189,26	8 459,83	5 270,57		
69.02.7 (Обязательное пенсионное страхование)		33 157,89	54 131,77	20 973,88		
69.03.1 (Федеральный фонд ОМС)		10 382,85	19 868,26	9 485,41		
69.09 (Единый тариф)			227 409,02	287 633,12		60 224,10
69.11 (От несчастных случаев)		560,51	10 858,38	11 790,24		1 492,37

На конец отчетного периода Общество не имеет просроченной задолженности по уплате налогов и сборов.

### 3.9. Труд и заработная плата (счет БУ - 70)

В 2023 году было начислено и выплачено вознаграждение:

Сотрудник	Всего начислено/выплачено	Вид договора
Фомичев Роман Юрьевич	560 210,48	ТД
Прокофьева Светлана Матвеевна	498 522,89	ТД
Лосев Вячеслав Валерьевич	214 743,61	ТД
Марчук Ольга Александровна	36 549,20	ТД
<b>Общая</b>	<b>1 310 026,18</b>	

Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения на 31.12.2023 отсутствует.

### 3.10. Нераспределённая прибыль (убыток) (счет БУ - 84)

На 31.12.2023 нераспределенная прибыль составила 4 562 420,47 руб.

### 3.11. Основные финансовые показатели деятельности общества

- Выручка – 77 470 916,67 р. (Д62 К90.1)

Обществом признаны доходы от продажи квартир, на дату перехода права собственности к покупателю квартиры, полученных в собственность застройщика после ввода многоквартирного дома (МКД) в эксплуатацию.

- Себестоимость – 51 400 260,01 р. (Д90.2 К43, Д91,2 К19, Д91.2 К60,76)

#### Д90.2 К43

Расходы, связанные со строительством многоквартирного дома (МКД), в котором были проданы квартиры, сформировавшие выручку Общества.



Сумма расходов = частное\*общую стоимость расходов, сформированных на счете 43 по объекту «многоквартирный дом (МКД)»

Где частное это результат деления площади проданных квартир (делимое) на общую площадь объекта «многоквартирный дом (МКД)» (делитель)\*100%

Счет Номенклатура	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
43	БУ	53 395 596,78			33 834 789,89	19 560 806,89	
	Кол.	978,500			639,100	339,400	
Жилая недвижимость	БУ	51 345 848,58			33 834 789,89	17 511 058,69	
	Кол.	941,500			639,100	302,400	
Инвентарное помещение	БУ	2 049 748,20				2 049 748,20	
	Кол.	37,000				37,000	
Итого	БУ	53 395 596,78			33 834 789,89	19 560 806,89	
	Кол.	978,500			639,100	339,400	

### Д91,2 К19

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счета-фактуры полученные						
19,08						
ФОРА ООО СК						
Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000071 от 01.10.2021 12:00:00	5 429 061,56			5 429 061,56		
Поступление (акт, накладная, УПД) 0000-000021 от 01.01.2022 0:00:00	4 913 442,72			4 913 442,72		
<b>Итого</b>	<b>10 346 670,95</b>			<b>10 346 670,95</b>		

### Д91.2 К60,76

#### Карточка счета 91.02

Период	Документ	Аналитика Дт	Аналитика Кт	Дебет		Кредит	
				Счет		Счет	
01.10.2023	Операция	Проценты по целевым займам	Инвест ООО	91.02	6 473 415,84	76.09	
30.12.2023	Поступление (акт, накладная, УПД) ВРБ2-000044 от 30.12.2023 12:01:05 Проектирование Институтская, 13, 1 очередь по вх.д. б/н от 30.12.2023	Признаны расходы прошлого периода, Институтская 1 очередь <...>	ФОРУМ ООО договор об оказании услуг № 11/30 от 30.11.2021 г от 30.11.2021 Поступление (акт, накладная, УПД) ВРБ2-000044 от 30.12.2023 12:01:05	91.02	749 550,00	60.01	

- Прочие доходы – 4 176 086,25 р., в т.ч.:

- Проценты по займам начисленные – 3 734 326,31 р.
- Штрафы, пени и неустойки по договорам – 437 465,23 р.

- Прочие – 4 294,71 р.
- Прочие расходы – 30 158 686,78 р., в т.ч.:
  - Взносы в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства – 5 255 058,61 р.
  - Вознаграждение по договору банковской гарантии – 2 245 817,10 р.
  - Списание ОС – 3 304 429,22 р.
  - Неустойка по договорам – 15 209 735,94 р.
  - Прочие – 4 143 645,91 р.

### 3.12. Информация о претензиях и судебных разбирательствах

№	Номер дела/претензии	Контрагент/статус (истец/ответчик)	Предмет/Описание	Сумма иска/претензии	Текущий статус дела/претензии
1	<u>A82-11595/2022</u>	Истец - ООО СК "СПЕЦСТРОЙСЕРВИС"	задолженность по договору строительного подряда №3/ИН от 22.06.2021	867 362 руб 00 коп	Мировое соглашение
2	<u>A40-161011/2022</u>	Истец - ООО "ПИК-ФРАНШИЗА"	задолженность по договору от 06.11.2019 № Арп0010	2 542 452 руб 00 коп	Иск удовлетворен частично
3	<u>A82-17834/2022</u>	Истец - ПАО "РОССЕТИ ЦЕНТР"	задолженность по договору № 42095180 от 21.05.2021	4 437 753 руб 42 коп	Мировое соглашение
4	A82-11167/2023	Ответчик – Судебные приставы	Уменьшение исполнительного сбора	747 510 руб. 62 коп	Апелляция

### 3.13. Непрерывность деятельности

Организация берет на себя ответственность в том, что будет продолжать деятельность непрерывно в течении 2024 года. Сомнения в том, что организация не будет продолжать свою деятельность, непрерывно отсутствуют.

### 3.14. Информация о событиях после отчетной даты и условные факты

Существенные события, произошедшие после отчетной даты, которые требуют корректировки или дополнительного раскрытия информации отсутствуют.

### 3.15. Исправление отчетности

В отчетном году исправления в данные отчетности не вносились.

### 3.16. Условные факты хозяйственной деятельности

**Условия ведения хозяйственной деятельности Общества:**

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как колебание цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, проведение СВО. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

## Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

Директор \_\_\_\_\_ Фомичев Р.Ю.  
должность \_\_\_\_\_ Ф.И.О.

20.03.2024 г.

