

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«РАЗВИТИЕ»**

**за 2023 год**

# Аудиторское заключение

Участнику ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ "

## Аудиторская организация:

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «ЗАРЯ».

**Основной государственный регистрационный (ОГРН):** 1061831033681, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 18 №002642455, выдано 16.05.2006 г.

**Место нахождения:** 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 19, оф. 100.

**Наименование саморегулируемой организации аудиторов:** является с 24.01.2023 г. членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

**Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций:** 12006017651

## Аудируемое лицо:

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ»

**Основной государственный регистрационный (ОГРН):** 1121840003768 запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц от 23 мая 2012 г.

**Место нахождения:** 426008, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Коммунаров, дом 236

# Аудиторское заключение

Участнику ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "РАЗВИТИЕ "

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Развитие» (ОГРН 1121840003768), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

## Основание для выражения мнения

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

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

Участник несёт 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 выполняем следующее:

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 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 отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение.

Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия

могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и участником ООО Специализированный застройщик «Развитие», 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.

Директор ООО АК «ЗАРЯ»

(ОИНЗ 12006017651),

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

квалификационный аттестат аудитора № 03-001036  
(Единый аттестат) выдан 02.11.2017 г. на неограниченный срок.  
ОИНЗ 22006022995



Фазульянова Зульфия  
Зулькафильевна

**Дата аудиторского заключения**

**«27» марта 2024 года**

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Развитие"</b>	по ОКПО	09369066		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1840009120		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>426008, Удмуртская Респ, Ижевск г, Коммунаров ул, д. № 236</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1831112763
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1061831033681

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>				
1.1	Нематериальные активы	1110	116	89	29
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	235 130	2 610	2 859
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	235 246	2 699	2 888
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	609 643	656 116	256 193
	в том числе:				
	незавершенное строительство многоквартирных домов		413 103	630 717	253 162
	прочие		196 540	25 399	3 031
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	70 705	101 181	20 453
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	68 426	328 320	21 589
	Прочие оборотные активы	1260	-	1 354	960
	Итого по разделу II	1200	748 774	1 086 971	299 195
	<b>БАЛАНС</b>	1600	984 020	1 089 670	302 083

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	41 435	20 000	20 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	363 180	184 860	108 764
	Итого по разделу III	1300	404 625	204 870	128 774
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	422 134	605 083	115 665
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	422 134	605 083	115 665
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	299
5.3	Кредиторская задолженность	1520	155 019	278 025	55 808
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 242	1 692	1 537
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	157 261	279 717	57 644
	<b>БАЛАНС</b>	1700	984 020	1 089 670	302 083



Руководитель

(подпись)

Тенсин Альберт Валерьевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.

8



**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 "Развитие"</b>	ИНН	09369066		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1840009120		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	573 635	132 370
	Себестоимость продаж	2120	(318 501)	(6 459)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	255 134	125 911
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(52 812)	(29 759)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	202 322	96 152
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(633)	(942)
	Прочие доходы	2340	305	2
	Прочие расходы	2350	(19 285)	(15 656)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	182 709	79 556
	Налог на прибыль	2410	(4 572)	(3 708)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 572)	(3 708)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	178 137	75 848

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	178 137	75 848
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Тенсин Альберт  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
09369066	
1840009120	
71.12.2	
12300	16
384	

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Развитие"  
 Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)  
 по ОКПО  
 ИНН  
 по ОКВЭД 2  
 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 по ОКОПФ / ОКФС  
 по ОКЕИ  
 Организация застройщик "Развитие"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	20 000	-	108 764	128 774
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	76 096	76 096
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	75 848	75 848
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	248	248
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	20 000	-	184 860	204 870
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	21 435	-	178 320	199 755
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	178 137	178 137
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	183	183
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
увеличение добавочного капитала	3317	-	-	21 435	-	-	21 435
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	41 435	-	363 180	404 625

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	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	404 625	204 870	128 774



Руководитель  
(подпись)

Тенсин Альберт Валерьевич  
(расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Развитие"  
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
09369066		
1840009120		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	125 195	190 350
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	40 185	96 601
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление выручки по ДДУ	4114	85 010	93 749
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(502 572)	(497 135)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(469 538)	(479 367)
в связи с оплатой труда работников	4122	(25 455)	(12 724)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 626)	(2 094)
налога на прибыль организаций	4124	(5 953)	(2 285)
прочие платежи	4129	-	(665)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(377 377)	(306 785)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	120 807	616 521
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	99 372	616 521
денежных вкладов собственников (участников)	4312	21 435	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 324)	(3 005)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 324)	(3 005)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	117 483	613 516
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(259 894)	306 731
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	328 320	21 589
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	68 426	328 320
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Тенсин Альберт Валерьевич

(расшифровка подписи)

24 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 5110	за 2023г. за 2022г.	43 43	(19) (15)	103 -	- -	- -	(11) (4)	- -	- -	- -	146 43	(30) (19)	
в том числе:														
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	43 43	(19) (15)	103 -	- -	- -	(11) (4)	- -	- -	- -	146 43	(30) (19)	

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	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				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.	64	-	(103)	-	
	5190	за 2022г.	-	64	-	64	
в том числе:	5181	за 2023г.	64	-	(103)	-	
	5191	за 2022г.	-	64	-	64	
РУП Товарный знак "Развитие сити"							



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Тенсин Альберт Валерьевич  
(расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
				Поступило	начислено амортизации	убыток от обесценения				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	5 097	(2 487)	310 331	(602)	-	-	238 035	(2 905)
	5210	за 2022г.	4 878	(2 213)	219	(624)	-	-	5 097	(2 487)
в том числе:										
	Сооружения									
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	4 740	(2 410)	-	(514)	-	-	4 740	(2 740)
	5211	за 2022г.	4 740	(2 203)	-	(556)	-	-	4 740	(2 410)
Земельные участки	5202	за 2023г.	357	(77)	-	(88)	-	-	357	(165)
	5212	за 2022г.	138	(10)	219	(67)	-	-	357	(77)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5203	за 2023г.	-	-	310 331	-	-	-	232 938	-
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	387 724	(77 393)	(310 331)	-
	5250	за 2022г.	93	126	-	(219)	-
в том числе:							
	СЗР МК ЖД№11, 12 с 2022г. (Земельный участок 18:08:000000:9176-9716 кв. м) Объект ст-ва	5241	за 2023г.	-	38 944	(38 944)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
СЗР МК ЖД№8(5эт.) с 2021г. (Земельный участок 18:08:162001:2942) Объект ст-ва	5242	за 2023г.	-	44 375	-	(44 375)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
СЗР МК ЖД№9(9эт.) с 2021г. (Земельный участок 18:08:162001:2942) Объект ст-ва	5243	за 2023г.	-	13 697	-	(13 697)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
СЗР МК ЖД№10 (7/9эт.) с 2021г. (Земельный участок 18:08:162001:2943) Объект ст-ва	5244	за 2023г.	-	24 852	-	(24 852)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 18:08:162001:3102 СЗР МК ЖД№13-14	5245	за 2023г.	-	-	(77 393)	(77 393)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок д.Хохряки 18:08:0230239:565 под строительство 15-16 домов S=13067 кв. м	5246	за 2023г.	-	-	(111 070)	(111 070)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
СЗР Стелла ул.В.шоссе МК Богатыри, шт	5247	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	93	126	-	(219)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
	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	6	6	23
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	111 070	-	-
	5288	-	-	-



Тенсин Альберт  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

24 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Тенсин Альберт  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.



#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2023г.	656 116	-	656 116	747 919	(823 418)	-	X	609 643	-	609 643		
	5420	за 2022г.	256 193	-	256 193	553 421	(153 499)	-	X	656 116	-	656 116		
в том числе:	5401	за 2023г.	25 233	-	25 233	184 419	(103 233)	-	-	106 419	-	106 419		
	5421	за 2022г.	117	-	117	172 126	(147 010)	-	-	25 233	-	25 233		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	251 316	(161 195)	-	-	90 121	-	90 121		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	630 882	-	630 882	312 705	530 484	-	-	413 103	-	413 103		
	5425	за 2022г.	256 076	-	256 076	381 295	(6 489)	-	-	630 882	-	630 882		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Тенсин Альберт  
Валерьевич  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

24 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	101 181	-	45 124	-	-	(64 074)	-	-	-	-	-	-	-	82 231	(11 526)
	5530	за 2022г.	20 430	-	84 506	-	-	(5 001)	-	-	-	-	-	-	1 215	101 181	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	60 655	-	15 230	-	-	(32 695)	-	-	-	-	-	-	-	43 190	(22)
	5531	за 2022г.	14 317	-	46 776	-	-	(438)	-	-	-	-	-	-	-	60 655	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	40 257	-	25 881	-	-	(31 123)	-	(14)	(2)	-	-	-	-	35 015	(11 505)
	5532	за 2022г.	5 221	-	37 480	-	-	(2 444)	-	-	-	-	-	-	-	40 257	-
Прочая	5513	за 2023г.	269	-	4 013	-	-	(256)	-	-	-	-	-	-	-	4 026	-
	5533	за 2022г.	893	-	250	-	-	(2 120)	-	-	-	-	-	-	1 215	269	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	101 181	-	45 124	-	-	(64 074)	-	-	-	-	-	X	-	82 231	(11 526)
	5520	за 2022г.	20 430	-	84 506	-	-	(5 001)	-	-	-	-	-	X	1 215	101 181	-

## 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					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	605 083	102 696	-	(285 645)	-	-	-	-	-	422 134
	5572	за 2022г.	115 665	623 516	-	(134 098)	-	-	-	-	-	605 083
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	278 025	130 966	2 643	(256 614)	-	-	-	-	-	155 020
	5580	за 2022г.	56 106	269 438	2 066	(50 808)	-	-	1 215	-	-	278 025
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	46 555	78 070	-	(33 409)	-	-	-	-	-	91 216
	5581	за 2022г.	54 890	39 929	-	(48 264)	-	-	-	-	-	46 555
авансы полученные	5562	за 2023г.	229 387	49 571	-	(218 957)	-	-	-	-	-	49 531
	5582	за 2022г.	-	229 387	-	-	-	-	-	-	-	229 387
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 446	387	1	(1 371)	-	-	-	-	-	463
	5583	за 2022г.	313	(2)	2	(89)	-	-	1 215	-	-	1 446
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	2 642	(2 642)	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	299	-	2 064	(2 362)	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	636	2 938	-	(235)	-	-	-	-	-	3 339
	5586	за 2022г.	605	124	-	(93)	-	-	-	-	-	636
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2023г.	278 025	130 966	2 643	(256 614)	-	-	X	X	-	155 020
	5570	за 2022г.	56 106	269 438	2 066	(50 808)	-	-	X	X	-	278 025

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 \_\_\_\_\_  
 Тенсин Альберт  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

24 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	132 186	146 984
Расходы на оплату труда	5620	13 441	10 984
Отчисления на социальные нужды	5630	2 671	2 004
Амортизация	5640	613	628
Прочие затраты	5650	216 085	250 455
Итого по элементам	5660	364 996	411 055
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(374 806)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	127 712	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	492 708	36 249

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



Тенсин Альберт  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

24 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 692	1 339	(789)	-	2 242
в том числе:						
резерв отпусков	5701	1 692	1 339	(789)	-	2 242



Тенсин Альберт  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

24 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	227 057	214 505	198 717
в том числе:				
денежные средства на счетах ЭСКРОУ	5801	227 057	214 505	198 717
Выданные - всего	5810	31 448	25 935	31 214
в том числе:				
залог земельных участков	5811	31 448	25 935	31 214



Тенсин Альберт  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

24 марта 2024 г.



9. Государственная помощь

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



Тенсин Альберт  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

24 марта 2024 г.

**ООО Специализированный застройщик «Развитие»**

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2023 ГОД**

## Пояснения

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Развитие» за 2023 год.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Развитие» зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №8 по Удмуртской Республике за № 1121840003768 «23» мая 2012 г. ФНС России г. Ижевск

#### 1. Общие сведения

Юридический и почтовый адрес Общества: 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Коммунаров, д.236.

Уставной капитал составляет 10 тыс. рублей

Учредители Данилов Валерий Александрович доля — 100%.

Бенефициаром ООО Специализированный застройщик «Развитие» является Данилов Валерий Александрович (ИНН 183467571629), размер доли уставного капитала 100%, на раскрытие иной информации согласие не получено.

Директор организации – Тенсин Альберт Валерьевич.

Основным видом экономической деятельностью является - осуществление функций заказчика – застройщика при строительстве жилых многоэтажных домов. ОКВЭД 71.12.2

Среднесписочная численность работников Общества за 2023 г. составила 13 (Тринадцать) человек.

#### 2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Развитие», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 году не имелось.

В бухгалтерской отчетности раскрыты данные по группам статей, включенных в бухгалтерский баланс и в отчет о финансовых результатах в соответствии с законом 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Бухгалтерский учет и порядок налогообложения в организации в 2023 году формировался в соответствии с Учетной политикой.

Учетная политика ООО Специализированный застройщик «Развитие» утверждена приказом № 3012-2 от 30.12.2022.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

К существенным относятся показатели, которые составляют 5 (пять) и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются. В случае нераскрытия данных показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах и приложениях к ним они подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если при их отражении в составе прочих показателей последние в их общей сумме превышают 10 (десять) процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

### **Информация об учетной политике и существенных способах ведения бухгалтерского учета:**

1) К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. Амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом;

2) Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

3) Материально-производственные запасы, готовая продукция формируется по фактической себестоимости.

4) Списание материально-производственных запасов в производство производится по средней себестоимости;

5) Расходы Общества признаются по методу начисления. Полученные работы, услуги признаются в бухгалтерском учете по дате составления расчетных документов (актов, счетов-фактур, универсального передаточного документа и т.д.).

6) Затраты на производство продукции (работ, услуг) включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся, независимо от времени их оплаты (предварительной или последующей).

7) Затраты на ремонт основных средств, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) текущего периода по фактическим затратам.

- 8) Расходы на продажу распределяются между проданной продукцией (товарами) и отгруженной, но не реализованной продукцией с учетом остатков готовой продукции (товаров) на складе.
- 9) Расходы на рекламу Общества в целом (без указания конкретных видов продукции) учитываются в составе расходов на продажу.
- 10) Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

11) Общество признает в бухгалтерском учете оценочное обязательство по оплате отпусков. Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода.

12) Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» по ставке 6%, на основании гл.26.2 НК РФ.

13) Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

### **3. Раскрытие информации по существенным статьям баланса, финансовым показателям:**

#### **Основные средства:**

Остатки основных средств в Обществе на 01.01.2023 г. составили - 2 609,8 тыс. руб. на конец 2023 г. – 235 129,7 тыс. руб. Информация по пояснению «Основные средства» дополняется табличными пояснениями 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Наличие и движение прав пользования активами», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Арендованные основные средства на забалансовом учете Общества — земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов.

Доходные вложения в материальные ценности на балансе Общества не числятся.  
Основные средства, требующие государственной регистрации, на балансе Общества не числятся.

Незавершенное капитальное вложение — расходы на формирование актива товарный знак «Развитие сити»

Выручка от реализации продукции за 2023 г. составила 573 635,2 тыс. руб., за 2022 г. — 132 369,9 тыс. руб.

Прибыль от продаж — 202 322 тыс. руб.

Прочие доходы — 305 тыс. руб., в том числе:

- 1) реализация прочего имущества — 22,22 тыс. руб.
- 2) учтен доход от списания задолженности 282,8 тыс. руб.

Прочие расходы — 19 285 тыс. руб. в том числе:

- 1) списание дебиторской задолженности — 11 592,69 тыс. руб.
- 2) госпошлина 22 тыс. руб.
- 3) услуги банков — 2 240,118 тыс. руб.
- 4) стоимость реализованного прочего имущества — 19,9 тыс. руб.
- 5) страхование (РБП) 5 183,798 тыс. руб.
- 6) штрафы, пени- 10, 611 тыс. руб.
- 7) прибыли (убытки) прошлых лет — 216,1 тыс. руб.

#### 4. Информация о управленческих расходах, счет 26

Управленческие расходы в 2023 г. составили 52 812 тыс. руб., по сравнению с прошлым годом 29 759 тыс. руб. :

##### Расшифровка управленческих расходов (тыс. руб.):

№ п/п	Статья расходов	Сумма, тыс. руб.
1	Заработная плата	13 441
2	Отчисления в фонды	2 671
3	Командировочные расходы	20,7
4	Амортизация	613
5	Программное обеспечение	349,97
6	Услуги	2 161,9
7	Коммунальные расходы, обслуживание офиса	2 529,4

8	Субсидирование	5 209
9	Агентское вознаграждение	17838,23
10	Содержание служебного транспорта	558,9
11	Канцелярские расходы	65,4
12	Реклама	7 098,5
13	Взносы СРО	255

## 5. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 16 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в ограниченном объеме. Дочерние и зависимые общества отсутствуют. Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по группе - другие связанные стороны.

тыс. руб.

2023 год	Другие связанные стороны*
1	5
Продажа товаров, работ, услуг (выручка за минусом НДС, акциза, таможенных пошлин и аналогичных платежей)	660
Прочие доходы, в том числе от продажи основных средств и других активов	-
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода	230,390
Приобретение товаров, работ, услуг	-
Прочие расходы, в том числе от продажи основных средств и других активов, вклады в имущество дочерних организаций	111 140,780
Кредиторская задолженность на конец отчетного периода	46 545,447
Приобретение долевых финансовых вложений, передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы	-
Выдано займов	-
Займы, предоставленные на срок более 12 месяцев (включая проценты), на конец отчетного периода	-

2023 год	Другие связанные стороны*
1	5
Займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев (включая проценты), на конец отчетного периода	-
Получено кредитов и займов	-
Кредиты и займы (включая проценты), подлежащие погашению более чем через 12 месяцев, на конец отчетного периода	-

В течение 2023 года Общество дивиденды не выплачивало.

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице директора; его заместителя.

тыс. руб.

Перечень вознаграждений	За отчетный год	За предыдущий год
<b>Краткосрочные вознаграждения:</b>		
Оплата труда, премии по итогам работы за год	1 202,787	1 090
Отчисления во внебюджетные фонды	363,241	190

## 6. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности, которые подлежат раскрытию, отсутствуют.

## 7. Обеспечение обязательств и платежей полученных и выданных.

Обеспечения обязательств и платежей полученных и выданных предназначены для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей. В случае если в гарантии не указана сумма, то для бухгалтерского учета она определяется исходя из условий договора. Суммы обеспечений списываются по мере погашения задолженности. Аналитический учет ведется по каждому выданному обеспечению.



На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» учитываются денежные средства дольщиков на счетах ЭСКРОУ. По состоянию на 31.12.2023г. учтена сумма 217 059 тыс. рублей, в том числе:

- 152 902,7 тыс. руб. - обязательства дольщиков по объекту Многоквартирный жилой дом №10 МК «Богатыри» д.Хохряки. (срок сдачи 01.08.24)

- 2 656,5 тыс. руб. - обязательства дольщиков по объекту Многоквартирный жилой дом №11 МК «Богатыри» д.Хохряки. (срок сдачи 31.12.25)

- 71 497,895 тыс. руб. - обязательства дольщиков по объекту Многоквартирный жилой дом №12 МК «Богатыри» д.Хохряки.(срок сдачи 30.09.25)

На забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражено имущество, переданное в залог ПАО «Сбербанк России» — земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов, сумма их залоговой стоимости на 31.12.2023г. - 31 448 тыс.руб.

### **8. События после отчетной даты**

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

По состоянию на 31.12.2023г. судебные разбирательства отсутствуют.

### **9. Непрерывность деятельности**

При подготовке бухгалтерской отчетности не имеется неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **10. Оценочные резервы и оценочные обязательства**

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличном пояснении 6 «Оценочные обязательства» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы по графе «Начислено» включают величину признанных оценочных обязательств – 2 091,571 тыс. руб. - резерв по предстоящим отпускам.

### **11. Риски**

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022-2023 годах рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. 24 июля 2023 года Банк России повысил ключевую ставку с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, а 30 октября 2023 года – с 13% до 15%.

Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. В этой связи будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Вместе с этим руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

## 12. Информация о получении гос. помощи

Общество в 2023 г. гос. помощь не получало.



2024 года

Тенсин А.В.

Андрейченко Е.В.

Прошито, пронумеровано

42 ( Сорок )

два листов

