

№ 35

"24" марта 2024 г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

*о годовой бухгалтерской отчетности*

**Общества с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Феодосийский»**

*за 2023 год*

*(период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.)*



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участнику ООО «СЗ «Феодосийский»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Феодосийский» (ОГРН 1219100011404) - далее Аудируемое лицо, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом виде, 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 «Феодосийский» 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 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 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 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 Участником 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.

Владимир Иванович Волобуев,  
Директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606048268)

  
Аудиторская организация  
Общество с ограниченной ответственностью  
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ГЛОБУС-АУДИТ»,  
295013, Республика Крым, г. Симферополь, улица Дмитрия Ульянова, 1 А,  
ОРНЗ 11606049268

« 17 » марта 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЕОДОСИЙСКИЙ"</b>	по ОКПО	<b>51593993</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>9108126333</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности				
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Местонахождение (адрес)	<b>298107, Крым респ., Феодосия г., Насыпная ул., дом 6, помещение 1</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО АФ " ГЛОБУС-АУДИТ "</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>9102026741</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1149102044244</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.3	Основные средства	1150	1 041	1 320	1 004
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
2.5	Отложенные налоговые активы	1180	4 395	2 064	9
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5 436</b>	<b>3 384</b>	<b>1 013</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
2.6	Запасы	1210	696 688	210 545	347
	в том числе:				
	- капитальные вложения в незавершенное строительство	1211	665 615	208 355	-
2.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	22 257	527	27
2.10	Дебиторская задолженность	1230	482 159	139 624	329
	в том числе:				
	- дебиторская задолженность участников долевого строительства	1231	450 704	107 991	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
2.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	392	227	91
2.9	Прочие оборотные активы	1260	4	386	276

Итого по разделу II	1200	1 201 500	351 309	1 070
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 206 936</b>	<b>354 693</b>	<b>2 083</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
2.14	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	28 510	28 510	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
2.14.1	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(17 615)	(8 255)	(34)
	Итого по разделу III	1300	10 895	20 255	(24)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
2.11	Заемные средства	1410	730 551	217 163	803
	в том числе:				
	-долгосрочные кредиты банка, обязательства по ним	1411	721 759	212 630	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2.12	Прочие обязательства	1450	889	109 741	1 275
	в том числе:				
	- обязательства перед участниками долевого строительства	1451	-	107 991	-
	Итого по разделу IV	1400	731 440	326 904	2 078
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
2.13.1	Кредиторская задолженность	1520	13 642	7 534	29
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
2.13.2	Прочие обязательства	1550	450 959	-	-
	в том числе:				
	- обязательства перед участниками долевого строительства	1551	450 704	-	-
	Итого по разделу V	1500	464 601	7 534	29
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 206 936	354 693	2 083

Руководитель  **Леухин Олег Владимирович**  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЕОДОСИЙСКИЙ"</b>	ИНН	51593993		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9108126333		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКЕИ	41.20		
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	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
2.17	Коммерческие расходы	2210	(7 157)	(7 066)
2.18	Управленческие расходы	2220	(4 392)	(3 152)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 549)	(10 218)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(59)	(30)
2.16	Прочие доходы	2340	7	2
2.17	Прочие расходы	2350	(89)	(31)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 690)	(10 277)
	Налог на прибыль	2410	2 330	2 056
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 331	2 056
	Прочее	2460	-	-
2.19	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 360)	(8 221)



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	(9 360)	(8 221)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Леухин Олег  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЕОДОСИЙСКИЙ"

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
51593993		
9108126333		
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	10	-	-	-	(34)	(24)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	28 500	-	-	-	-	28 500
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
увеличение уставного капитала	3217	28 500	-	-	-	-	28 500
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 221)	(8 221)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 221)	(8 221)
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	-	-	-	-	-	-



2022

ДИВИДЕНДЫ	Год	А	А	А	А	А	А
Исходные данные	2022						
Исходные данные	2022						
Исходные данные	2022						

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	28 510	-	-	-	(8 255)	20 255
<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	-	-	-	-	(9 360)	(9 360)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(9 360)	(9 360)
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	28 510	-	-	-	(17 615)	10 895



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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	10 895	20 255	(24)



Руководитель

9108126333  
(подпись)

Леухин Олег Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЕОДОСИЙСКИЙ"  
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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
51593993		
9108126333		
41.20		
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	7	2
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7	2
Платежи - всего	4120	(469 010)	(211 460)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(468 653)	(211 006)
в связи с оплатой труда работников	4122	(62)	(1)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(295)	(453)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(469 003)	(211 458)
<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	469 168	211 594
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	469 168	211 594
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	469 168	211 594
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	165	136
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	227	91
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	392	227
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



**Леухин Олег Владимирович**  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.



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

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЕОДОСИЙСКИЙ» (далее - Общество) зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 4 по Республике Крым 08 июля 2021 года.

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ФЕОДОСИЙСКИЙ».

На основании Решения № 1 единственного Учредителя о создании Общества с ограниченной ответственностью от 05.07.2021 года, свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 08.07.2021 г. внесена запись о юридическом лице в ЕГРЮЛ РФ.

С момента включения в Единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации Общество приобрело право юридического лица Российской Федерации и продолжает нести свои права и обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общество зарегистрировано по адресу: 298107, Республика Крым, г. Феодосия, ул. Насыпная, дом 6, помещение 1.

Уставный капитал Общества составляет 28510385 рублей.

Участниками общества являются:

Участник	31 декабря 2023г., %	31 декабря 2022г., %
ООО «ВАСКО ЛТД»	100	100
<b>Итого:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Общество имеет следующие банковские счета:

- 40702810240030020925 в ПАО РНКБ БАНК;
- 40702810540030001068 в ПАО РНКБ БАНК;
- 40702810840030001069 в ПАО РНКБ БАНК.

ИНН Общества – 9108126333; КПП – 910801001.

Коды: ОКПО – 51593993, ОКВЭД – 41.20 Дополнительные коды ОКВЭД для ОКПО 51593993:42.11; 42.91; 42.99; 43.21; 43.22; 43.29; 43.31; 43.32; 43.33; 43.34; 43.39; 43.91; 43.99; 43.99.1; 46.13; 46.19; 46.73; 46.74; 46.90; 47.52; 52.29; 55.10; 55.30; 55.90; 68.10; 68.10.1; 68.10.23; 68.20; 68.31; 68.32; 69.10; 69.20; 70.10.1, 70.10.2; 70.22; 71.12; 71.12.2; 71.12.5; 71.12.6; 73.11; 73.20; 82.99.

Общество имеет разрешение на строительство объекта капитального строительства:

«Строительство жилых домов по ул. Симферопольское шоссе, 48, г. Феодосия, 1 этап» от 16.03.2022 г. №91-RU93310000-1857-2022

Лицензируемые виды деятельности Общество в отчетном периоде не осуществляло.

Предметом деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- Строительство водных сооружений;



- Производство электромонтажных работ;
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Производство штукатурных работ;
- Работы столярные и плотничные;
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- Производство малярных и стекольных работ;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Производство кровельных работ;
- Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- Работы гидроизоляционные;
- Деятельность агентов по оптовой торговле лесоматериалами и строительными материалами;
- Деятельность агентов по оптовой торговле универсальным ассортиментом товаров;
- Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием;
- Торговля оптовая скобяными изделиями, водопроводным и отопительным оборудованием и принадлежностями;
- Торговля оптовая неспециализированная;
- Торговля розничная скобяными изделиями, лакокрасочными материалами и стеклом в специализированных магазинах;
- Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками;
- Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания;
- Деятельность по предоставлению мест для временного проживания в кемпингах, жилых автофургонах и туристических автоприцепах;
- Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Покупка и продажа земельных участков;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Деятельность в области права;
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию;
- Деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- Деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технологического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;



- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения;
- Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции;
- Деятельность рекламных агентств;
- Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения;
- Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Среднесписочная численность Общества за 2023 год - 1 человек, за 2022 год - 1 человек.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Высшим органом управления Обществом является Собрание Участников.

Учредителем Общества является юридическое лицо.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим – индивидуальным предпринимателем Леухиным Олегом Владимировичем, действующим на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 09.07.2021 г.

Бухгалтерский учет ведет ИП Кабанова Н.С, согласно Договору на оказание бухгалтерских услуг №01/04/2022-Ф от 01.04.2022г.

Аудит в Обществе осуществляет ООО Аудиторская Фирма «ГЛОБУС-АУДИТ» (сведения внесены в реестр аудиторов и аудиторских организаций – членов СРО НП «ААС» от 07.10.2016г., присвоен основной регистрационный номер 11606049268).

## II. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОРГАНИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

### 2.1. Основа подготовки

Настоящая отчетность подписана 28.02.2024 г.

Концептуальной основой бухгалтерской отчетности приняты российские правила составления.

Согласно приказу №11/01/1-24 от 11.01.2024г. была проведена инвентаризация.

Информация о проведении инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	примечания
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2023 г.	Приказ №11/01/1-24 от 11.01.2024г.
Запасы, в т.ч.:		
- капитальные вложения в незавершенное строительство	31.12.2023 г.	
- строительные материалы, переданные в переработку	31.12.2023 г.	
Основные средства, в т.ч.:		
- арендованные	31.12.2023 г.	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2023 г.	
Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	31.12.2023 г.	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	31.12.2023 г.	
Расчеты по НДС	31.12.2023 г.	
Собственный капитал	31.12.2023 г.	



Расчеты с бюджетом	31.12.2023 г.	
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	31.12.2023 г.	
Расчеты по аренде	31.12.2023 г.	
Расходы будущих периодов	31.12.2023 г.	

Результаты инвентаризации следующие:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены.

Результаты инвентаризации рассмотрены инвентаризационной комиссией (протокол №1 от 25.01.2024г.).

## 2.2. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»,
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета», утвержденной приказом Управляющим-ИП № 30/12/1-22 от 30.12.2022 г.

Имущество, обязательства и иные факты хозяйственной деятельности оценены в отчетности в денежном выражении. Учет активов и обязательств осуществляется в рублях. Активов и обязательств в иностранных валютах нет.

В 2023 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся. Учетная политика ведения бухгалтерского учета согласно российским правилам учета утверждена Приказом №30/12/1-22 от 30.12.2022 г.

В учетную политику на 2023 год, после принятия к исполнению, изменения не вносились.

Неправильное отражение (не отражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности (далее - ошибка) признаётся существенным для общества, если величина ошибки приводит к искажению любой статьи (строки) формы бухгалтерской отчетности не менее чем на 5 процентов от валюты баланса, независимо от причины ошибки и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Показатель отчетности признается существенным и отражается обособленно, если его значение составляет более 15% от итога данных по соответствующей строке баланса.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 г., отчета о финансовых результатах за 2023 г., приложений к балансу и отчету о финансовых результатах за 2023г. (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений в табличном и текстовом виде за 2023г.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.



Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных и долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **2.3. Основные средства**

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н. Утвержден стоимостной лимит для основных средств в размере 100 тыс. руб.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

- В составе основных средств Общество учитывает земельные участки, здания, оборудование, прочий производственный и хозяйственный инвентарь, которые используются в качестве средств труда более одного года. В отчетности, основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Общество классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

- недвижимость, которая используется в производственной деятельности;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- земельные участки;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств по группам «недвижимость», «оборудование» и «транспорт» оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Объекты основных средств по группе «земельные участки» признаются по переоцененной стоимости.

Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020, пункт 16 ФСБУ 25/2018

Амортизация основных средств исчисляется исходя из сроков полезного использования, установленных Обществом либо определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г № 1. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

### **2.4 Арендованные основные средства**

Общество использует арендованные объекты основных средств. С 2022 года Общество применяло ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Основные средства, полученные Обществом во временное пользование, признаваемые правом пользования активом, в рамках договоров аренды, отражаются на счете 01.03 «Аренднованное имущество», Обществом применена ставка дисконтирования 14,10%:

Расшифровка арендованных основных средств к строке 1150 «Основные средства»:



тыс. руб.

Код строки	Наименование показателя	Остаток на 31.12.2023			Остаток на 31.12.2022		
		Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная (балансовая) стоимость	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная (балансовая) стоимость
1150	Основные средства (право пользования земельным участком) в том числе:	1320	279	1041	1537	217	1320
	Земельный участок с кадастровым номером 90:24:010111:9487	507	138	369	646	139	507
	Земельный участок с кадастровым номером 90:24:010111:9488	427	62	365	499	72	427
	Земельный участок с кадастровым номером 90:24:010111:9489	386	79	307	392	6	386

По кредитному договору 60/22-НКЛ от 28.06.2022 г. перед Банком РНКБ БАНК (ПАО) обеспечением обязательств по договору являются:

- Договор об ипотеке №494-60/22-НКЛ от 29.06.2022 г. ипотека права аренды земельного участка площадью 14468 кв.м., кадастровый номер 90:24:010111:9487, расположенного по адресу: российская Федерация, г. Феодосия, Симферопольское шоссе, принадлежащего ООО «СЗ «Феодосийский» на праве субаренды на основании Договора субаренды земельного участка от 12.07.2021 г.

### 2.5 Отложенные налоговые активы

В бухгалтерском балансе по строке 1180 отражены отложенные налоговые активы в сумме 4395 тыс. руб., учитываемые на счете 09 «Отложенные налоговые активы», которые сформировались в результате хозяйственной деятельности Общества на 31 декабря 2023 года.

Расшифровка к строке баланса 1180:

тыс. руб.

Код строки	Наименование показателя	Остаток на начало отчетного года	Поступление в отчетном периоде	Списание в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного года
1180	Отложенные налоговые активы	2064	2331		4395

Отложенный налоговый актив появился у Общества, в результате налоговых разниц по налогу на прибыль за 2023 год и в будущих отчетных периодах приведет к получению экономических выгод, в результате уменьшения расходов по налогу на прибыль Общества, подлежащую уплате в бюджет.

Расчет отложенного налогового актива Общество осуществляло, согласно ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

### 2.6. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019г. №180н. Общество применяет ФСБУ 5/2019 с 01 января 2021 года



перспективно, согл. п.47 данного Стандарта. Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится Обществом по себестоимости первых во времени приобретения запасов (метод ФИФО). Единицей бухгалтерского учета запасов признается номенклатурный номер.

Единицей бухгалтерского учета запасов признается номенклатурный номер.

ООО «СЗ «ФЕОДОСИЙСКИЙ» является специализированным застройщиком и осуществляет строительство многоквартирных жилых домов, согласно Федеральному закону от 30.12.2004г. №214-ФЗ. Многоквартирные жилые дома изначально Общество возводит не для использования в своей хозяйственной деятельности, а для получения экономических выгод в будущем от предоставления услуг по организации такого строительства.

По строке 1210 Бухгалтерского баланса, отражаются запасы Общества, учитываемые на субсчете 20.01 «Основное производство». При производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам, которые прямо относятся к производству конкретного вида продукции (работ, услуг). К таким затратам относятся:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация ОС;
- прочие затраты.

В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются:

- управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг;
- расходы на рекламу и продвижение продукции;
- затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса;

возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями; связанные с обесценением других активов; связанные с расходами на хранение; иные затраты.

Общество учитывает затраты в незавершенном производстве по номенклатурным группам, которые соответствуют объектам строительства.

Резерв под обесценение запасов создается по отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов.

Общество создаёт резерв под обесценение в случае заключения договора на продажу товаров или готовой продукции по цене ниже их балансовой стоимости, выручка по которому ещё не признана. Резерв создаётся на разницу в размере превышения фактической себестоимости запасов и ценой их продажи (Рекомендации Фонда «НРБУ «БМЦ» Р-19/2011-КпР).

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов. (п. 31 ФСБУ 5/2019).

Если чистая стоимость продажи материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода (пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99).

Общество не проверяет на обесценивание незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем (заказчиком).

Расшифровка к строке 1210 «Запасы»:



Код строки	Наименование показателя	Остаток на начало отчетного года	Поступление в отчетном периоде	Списание в отчетном периоде	тыс. руб.
					Остаток на конец отчетного года
1210	<b>Запасы</b>	<b>210 545</b>	<b>564 606</b>	<b>78463</b>	<b>696 688</b>
1211	В том числе: капитальные вложения в незавершенное строительство	208 355	457 260	-	665 615
10	В том числе: материалы, переданные в переработку на сторону	2190	107346	78463	31073

Резерв под обесценение МПЗ не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

Материально - производственные запасы, принадлежащие Обществу и по состоянию на 31.12.2023 г.:

- находящиеся в пути отсутствуют.
- переданные на хранение отсутствуют.
- переданные под залог отсутствуют;
- переданные в переработку в размере 31073тыс.руб.

### 2.7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Отражается в строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» Бухгалтерского баланса сумма НДС, которую Общество сможет в будущем предъявить к вычету (согласно нормам и правилам, установленных Налоговым кодексом РФ).

В строке 1220 отражается остаточное значение (дебетовое сальдо) по счету 19, в размере 22 257тыс.руб. т.к. приобретенные ценности используются Обществом в длительном цикле производства, и учитываются Обществом на следующих субсчетах:

- 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам» в сумме 17602416,77руб.;
- 19.04 «НДС по приобретенным услугам» в сумме 209628,08руб.;
- 19 КВ «НДС по затратам на капитальные вложения» в сумме 4444762,99руб.

и принимаются к вычету в порядке, установленном в статье 172 НК РФ, в части операций по облагаемой деятельности.

Расшифровка к строкам 1220:

Код строки	Наименование показателя	тыс. руб.	
		На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	22 257	527

### 2.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В бухгалтерском балансе информация об имеющихся у Общества денежных средствах в российской валюте, а также о денежных эквивалентах отражена по строке 1250.

Расшифровка к строке баланса 1250:

п/п	Номер счета	На начало отчетного периода, тыс.руб	На конец отчетного периода, тыс.руб.
1	Расчетный счет 40702810240030020925, РНКБ БАНК (ПАО)	0,00	0,00



2	Расчетный счет, 40702810540030001068 РНКБ БАНК (ПАО)	227	392
3	Расчетный счет, 40702810840030001069 РНКБ БАНК (ПАО)	0,00	0,00
	<b>Всего:</b>	<b>227</b>	<b>392</b>

В Обществе за период 2023 года не было операций по движению денежных средств в кассе, т.е. счет 50 «Касса» не использовался.

Денежных средств в иностранной валюте, денежных эквивалентов, наличных денежных средств в кассе, депозитных вкладов, ценных бумаг Общество не имеет.

### 2.9. Расходы будущих периодов

В строке 1260 «Прочие внеоборотные активы» отражены РБП сроком списания менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию:

- на 31.12.2023 года в размере: 4 тыс. руб.
- на 31.12.2022 года в размере 386 тыс. руб. и представлены в виде программных продуктов в сумме 4 тыс.руб. и сумм НДС по арендным обязательствам в размере 382 тыс. руб

Расшифровка к строке баланса 1260:

Код строки	Наименование показателя	Остаток на начало отчетного периода	Остаток на конец отчетного периода
1260	Права использования "СБИС ЭО-Базовый, ОСНО" 23/24	386	4

тыс. руб.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, Общество разграничивает на активы и расходы, с целью списания таких затрат на расходы, по назначению, равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

### 2.10. Дебиторская задолженность

При осуществлении деятельности, предусмотренной Уставом Общества, учет расчетов за оказанные услуги, проданные товары, реализованную продукцию, а также расчеты по арендной плате за предоставленное в аренду имущество ведется в разрезе физических и юридических лиц на основании договоров на оказание платных услуг и других договоров, заключенных в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

В Бухгалтерской отчетности расчеты с покупателями и заказчиками отражаются в активе формы «Бухгалтерский баланс» развернуто путем суммирования задолженностей по каждому числящемуся обязательству в отношении каждого покупателя, заказчика, арендатора по статьям дебиторской задолженности.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок) и НДС.

Общество создает резервы сомнительных долгов. В целях формирования резервов на конец каждого полугодия определяется размер сомнительной дебиторской задолженности.

При этом сомнительной задолженностью признается дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами или иными документами, устанавливающими или изменяющими срок погашения задолженности, а также дебиторская задолженность, срок погашения которой еще не наступил, но есть основания полагать, что она не будет погашена в срок. Основания полагать, что задолженность не будет погашена в срок, установленный договором, возникают у Общества только при



наличии документального подтверждения инициированной в отношении дебитора процедуры ликвидации, банкротства, конкурсного производства.

Задолженность покупателей и заказчиков складывается из задолженности по авансам на незавершенное строительство и краткосрочную задолженность перед участниками долевого строительства.

Текущие долги образуются из-за исполнения коммерческой политики Общества, на основании которой отгрузка товаров, работ, услуг основным контрагентам осуществляется с отсрочкой платежа, согласно заключенным договорам. Задолженность, не погашенная в сроки, у Общества отсутствует.

Информация о дебиторской задолженности отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса.

Расшифровка к строке баланса 1230:

тыс. руб.

Наименование показателя	Задолженность на 31.12.2023 г.	Задолженность на 31.12.2022 г.
<b>Дебиторская задолженность, всего:</b>	<b>482159</b>	<b>139624</b>
в том числе:		
- задолженность участников долевого строительства	450704	107991
- расчеты по авансам выданным	31446	31630
- прочая дебиторская задолженность	9	3

Основной состав дебиторов по состоянию на 31.12.2023 г.:

тыс. руб.

Показатели	Задолженность на 31.12.2023 г.	В т.ч. просроченная
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>	<b>482159</b>	<b>-</b>
Задолженность участников долевого строительства	<b>450704</b>	
ООО Стройподряд	3395	-
ИП Дяченко В.К.	10702	
ООО ИнтерПроект	4565	
ГУП Крымэнерго	949	
ИП Таргоний Р.А.	5718	
ООО Фаворит	3551	
Прочие дебиторы	2575	
<b>Итого дебиторская задолженность:</b>	<b>482159</b>	<b>-</b>

### 2.11. Заемные средства

Информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией, отражена в составе долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса.

Расшифровка к строке баланса 1410:

тыс. руб.

Код строки	Показатели	Задолженность на 31.12.2023	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2022
<b>1410</b>	<b>Заемные средства</b>	<b>730551</b>		<b>217163</b>
1411	В том числе:	8792	31.12.2026	4533
	- займы и обязательства по ним			
1412	- кредит в банке и обязательства по нему	721759	31.03.2025	212630

Основной состав кредиторов по долгосрочным заемным средствам:

тыс. руб.

Кредиты или займы	С-до заемных средств на 31.12.2023г.	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Кредитный договор №60/22 НКЛ от 28.06.2022 г.	672862	до 10,50%	31.03.2025	Отражены ниже под таблицей согласно договорам залога и поручительства
ООО «СЕВАГРОТРАНС»	8700			
Договор займа №01082022-СФ от 12.08.2022	400	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №02022022-СФ от 02.02.2022	200	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №02062022-СФ от 02.06.2022	400	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №07042022-СФ от 07.04.2022	100	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №07102021-СФ от 07.10.2021	200	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №08122022-СФ от 15.12.2022	300	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №10062022-СФ от 10.06.2022	400	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №10092021-СФ от 10.09.2021	400	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №13052022-СФ от 13.05.2022	100	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №21072021-СФ от 21.07.2021	200	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №22062022-СФ от 22.06.2022	1200	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №27042022-СФ от 27.04.2022	600	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №13102023-СФ от 18.10.2023	2500	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №13112023-СФ от 13.11.2023	500	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №14092023-СФ от 20.09.2023	1000	0,003% в день	31.12.2026	
Договор займа №23082023-СФ от 28.08.2023	200	0,003% в день	31.12.2026	
Проценты по займам	92			
Проценты по кредиту	48897			
<b>Итого: заемных средств (стр.1410)</b>	<b>730551</b>			

Задолженность перед Банком РНКБ БАНК (ПАО) возникла по кредитному договору 60/22-НКЛ от 28.06.2022 г. обеспечением обязательств по договору являются:

- Договор №489-60/22-НКЛ от 28.06.2022 г. залоговый счет ООО «СЗ «ФЕОДОСИЙСКИЙ».

- Договор о залоге №545/60/22-НКЛ от 06.07.2022 г. (залог имущественных прав)



- поручительство физического лица Небесный Сергей Валериевич по договору поручительства №492-60/22-НКЛ от 28.06.2022 г.
- поручительство юридического лица ООО «Стройподряд» (ОГРН 1149102081160) по договору поручительства № 491-60/22-НКЛ от 28.06.2022 г.
- поручительство юридического лица ООО «Васко ЛТД» (ОГРН1149204041667) по договору поручительства № 490-60/22-НКЛ от 28.06.2022 г.
- Договор №545/60/22-НКЛ от 06.07.2022 г. (имущественных прав).
- Договор №540-60/22-НКЛ от 05.07.2022 г. залога доли в уставном капитале ООО «СЗ «ФЕОДОСИЙСКИЙ»
- Договор об ипотеке №494-60/22-НКЛ от 29.06.2022 г. ипотека права аренды земельного участка площадью 14468 кв.м., кадастровый номер 90:24:010111:9487, расположенного по адресу: российская Федерация, г. Феодосия, Симферопольское шоссе, принадлежащего ООО «СЗ «Феодосийский» на праве субаренды на основании Договора субаренды земельного участка от 12.07.2021 г.

Окончательный срок возврата по Кредитному договору – 31.03.2025 г. Заемщик уплачивает проценты за пользование кредитом по плавающей процентной ставке, размер которой зависит от объема денежных средств Участников долевого строительства, размещенных на счетах ЭСКРОУ, максимальная ставка 10,5%.

Задолженность по прочим заемным средствам возникла в соответствии с заключенными договорами, сроком действия до 31.12.2026 г. За пользование заемными средствами размер процентов составляет 0,003% от суммы займа в день.

## 2.12. Долгосрочные обязательства

В составе долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражена информация об арендных обязательствах

Расшифровка к строке баланса 1450:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Задолженность на 31.12.2023 г.	Задолженность на 31.12.2022 г.
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1450</b>	<b>889</b>	<b>109741</b>
в том числе:			
- арендные обязательства по аренде земельных участком		889	1750
-обязательства перед участниками долевого строительства	1451		107991

## 2.13.1. Кредиторская задолженность

В составе кредиторской задолженности по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена информация о следующих видах краткосрочной кредиторской задолженности:

Расшифровка к строке баланса 1520:

тыс. руб.

Показатели	Задолженность на 31.12.2023г.	Задолженность на 31.12.2022 г.
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>13642</b>	<b>7534</b>
В том числе:		
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	13632	7459
Прочая кредиторская задолженность	10	75

Основной состав кредиторов по состоянию на 31.12.2023 г.:

тыс. руб.

Показатели	Задолженность на 31.12.2023 г.	В т.ч. просроченная
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность, всего, в т.ч.:</b>	<b>13642</b>	-
<b>ПАО РНКБ</b>	<b>5316</b>	
ИП Кабатчикова А.И.	5312	-
ООО «СЕВАГРОТРАНС»	1090	
Прочие кредиторы	1924	

### 2.13.2. Прочие краткосрочные обязательства

В составе прочих краткосрочных обязательств по строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса отражена информация о краткосрочной задолженности перед участниками долевого строительства, возникающей в результате основной хозяйственной деятельности Общества, которая подтверждается заключенными договорами долевого участия – дольщиков с ООО «СЗ «Феодосийский». Согласно Проектной декларации №91-000414 от 08.02.2022 г. Планируемый этап сдачи строительства 4 квартал 2024 год.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Задолженность на 31.12.2023 г.	Задолженность на 31.12.2022 г.
<b>Прочие обязательства</b>	<b>1550</b>	<b>450959</b>	-
в том числе:			
-обязательства перед участниками долевого строительства	1551	450704	-
<b>арендные обязательства по аренде земельных участком, срок - менее 12 месяцев</b>		<b>255</b>	

### 2.14. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал составляет **28510385** рублей, что соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества. Вся доля в уставном капитале принадлежит единственному участнику Общества - ООО «ВАСКО ЛТД» со сроком списания

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Создание резервного фонда Уставом Общества не предусмотрено.

#### 2.14.1. Чистая прибыль(убыток) отчетного периода.

В 2022 году Обществом получен убыток в размере 8 221 тыс. руб., в 2023 году - в размере 9 360 тыс. руб.

### 2.15. Стоимость чистых активов. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода меньше Размера Уставного капитала и составляет 10895 тыс. руб., что меньше уставного капитала на 17615тыс.руб. (уставный капитал составляет 28510 тыс. руб.), что обусловлено спецификой строительной отрасли.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий. В течение 2022 – 2023 гг. Общество не получало доходы от основной и



прочей деятельности. Передача квартир дольщикам предусмотрена в конце 2024г. в начале 2025гг., в связи с чем будет рассчитана экономия застройщика (вознаграждение).

Согласно заключенных договоров участия в долевом строительстве доход Общества определяется после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта строительства как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства и затратами на строительства объекта. В соответствии с разрешением на строительство №91-RU93310000-1857-2022 от 16.03.2022 г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, по объекту незавершенного строительства: «Строительство жилых домов по ул. Симферопольское шоссе, 48, г. Феодосия, 1этап» завершение строящегося объекта запланировано на конец четвёртого квартала 2024г.

Согласно заключенных договоров участия в долевом строительстве доход Общества определяется после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта строительства как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства и затратами на строительства объекта.

В течение 2022-2023 г. в отношении Российской Федерации рядом стран объявлены пакеты экономических санкций.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022г. оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения новых санкций.

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

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в ближайшем будущем.

#### **2.16. Признание доходов**

Выручка признается в бухгалтерском учете Общества при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или иного правового основания;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от оказания услуг застройщика инвесторам по договорам долевого участия в строительстве, признается в составе доходов от обычных видов деятельности застройщика одновременно на дату передачи помещения участнику долевого строительства, согласно Акту приема-передачи помещения. Выручка от реализации жилых и нежилых помещений признается в составе доходов от обычных видов деятельности застройщика на дату государственной регистрации договоров купли-продажи указанных помещений.



Выручка от продажи продукции и оказания услуг для целей бухгалтерского учета признаётся по мере отгрузки продукции (или оказания услуг) и предъявления заказчиком расчетных документов.

В составе прочих доходов Общества признаны прочие доходы, признаваемые таковыми в соответствии с положением ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2110, 2340:

	тыс. руб.	
	За 2022 г.	За 2023 г.
<b>Всего доходов, в т.ч.:</b>	-	-
<b>Выручка от реализации (2110)</b>	-	-
<b>Прочие доходы (2340)</b>	2	7

### 2.17. Расходы

Бухгалтерский учет расходов, понесенных при осуществлении как некоммерческой, так и предпринимательской деятельности, ведется в Обществе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы предприятия» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 333н.

Отгруженные товары, сделанные работы, оказанные услуги, по которым признана выручка, отражаются в бухгалтерском балансе по фактической производственной себестоимости.

К прямым затратам относятся все работы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов.

Расходы признаются по методу начисления, в том отчетном периоде в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества и (работ, услуг) и (или) имущественных прав.

Расходы на продажу (коммерческие расходы) и управленческие расходы, учитываемые по дебету счетов 44, 26, по окончании отчетного периода не распределяются между объектами калькулирования и в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счетов 90.07 и 90.08 в полной сумме.

Расходы Общества, произведенные в отчетном году, отражены в строке 2210 «Коммерческие расходы», в строке 2220 «Управленческие расходы», в строке 2330 «Проценты к уплате», в строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Расшифровка к строкам Отчета о финансовых результатах 2210, 2220, 2330, 2350:

	тыс. руб.	
	За аналогичный период прошлого года	За отчетный период
<b>Себестоимость продаж</b>	-	-
<b>Коммерческие расходы (стр.2210):</b>	<b>(7066)</b>	<b>(7157)</b>
Расходы на рекламу	(7066)	(7157)
<b>Управленческие расходы (стр. 2220):</b>	<b>(3152)</b>	<b>(4392)</b>
Бухгалтерские услуги	(1890)	(2520)
Расходы на нотариальные, юридические, консультационные услуги	(1221)	(1620)
Прочие расходы	(41)	(252)
<b>Проценты к уплате (стр. 2330)</b>	<b>(30)</b>	<b>(59)</b>
<b>Прочие расходы (стр. 2350)</b>	<b>(31)</b>	<b>(89)</b>

### 2.18. Расходы по налогу на прибыль

В соответствии с налоговой декларацией по налогу на прибыль за 2023 г. налогооблагаемая прибыль составила 7225 руб., сумма налога на прибыль соответственно 1445 руб.



### **2.19. Общая система налогообложения**

Общество является плательщиком налога на прибыль согласно п.1 ст. 246 Налогового кодекса РФ. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями главы 25 НК РФ. Общество определяет доходы и расходы методом начисления.

По результатам деятельности Общества за 2023 год убыток по данным бухгалтерского учета составил 9360 тыс. руб., поэтому объект налогообложения отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, интерпретация руководством Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета, применительно к операциям и деятельности Общества, соответствует действующему налоговому законодательству РФ.

### **2.20. Политика управления финансовыми рисками**

#### **Кредитный риск.**

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникшей, в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва по снижению стоимости дебиторской задолженности.

#### **Риск по финансовым обязательствам.**

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Информация относительно платежей по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения представлена следующим образом:

#### **Риск ликвидности.**

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Компания проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

#### **Процентный риск.**

Общество привлекает долгосрочные кредиты банков в национальной валюте. Кредитование является целевым и осуществляется в рамках проектного финансирования. Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный доход.

### **2.21. Прекращаемая деятельность.**

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

### **2.22. Государственная помощь.**

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

### 2.23. Обеспечение обязательств и платежей.

В отчетном периоде Общество получало и выдавало обеспечения обязательств и платежей, которые отражены на забалансовом учете. А именно:

- полученные – по обеспечению обязательств и платежей полученных. в рамках проектного финансирования на счета-эскроу, в сумме – 343 529тыс. руб.

### 2.24. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность. Использовать правила ПБУ 12/2010 для формирования бухгалтерской отчетности должны организации – эмитенты публично размещаемых ценных бумаг. Общество таковым не является.

### 2.25. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде чрезвычайные события не происходили.

### 2.26. Сведения об условных фактах хозяйственной деятельности и о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали бы или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые могли бы иметь место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год отсутствуют.

### 2.27. Связанные стороны

Общества и физические лица, перечисленные ниже, являются связанными (аффилированными) сторонами Общества на 31.12.2023 г.

**Полный перечень связанных (аффилированных) сторон, включая зависимые Общества:**

Наименование связанной (аффилированной) стороны (юридическое или физическое лицо)	Основание, по которому сторона признается связанной (аффилированной)	Виды операций в проверяемом периоде	Объем (тыс.руб) и виды операций в проверяемом периоде	Сумма по незавершенным операциям, тыс.руб./ срок завершения
Небесный Сергей Валериевич	Бенефициарный владелец			
Леухин Олег Владимирович	Управляющий-ИП			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «СЗ «ВАСКО Н» ОГРН 1199112012538</li> <li>• ООО «СЗ «АВЕРС-РУ» ОГРН 1149102070435</li> <li>• ООО «СЗ «Мастер-Универсал» ОГРН 1149204017918</li> <li>• ООО «СЗ «Вишнёвый сад» ОГРН 1179102002518</li> <li>• ООО «СЗ «Крыминтерсервис-5» ОГРН 1149204069520</li> <li>• ООО «ИнтерСтрой» ОГРН 1169102075042</li> <li>• ООО «СЗ «Адмиральская лагуна» ОГРН 1179204002207</li> <li>• ООО «СЗ «ЖК на Фадеева» ОГРН 1189204008399</li> <li>• ООО «СЗ «Гвардейское» ОГРН 1209100015080</li> </ul>	Леухин Олег Владимирович является лицом, ответственным за ведение дел в нем (управляющий-ИП; управляющий; генеральный директор)			



<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «СЗ «Ривьера Евпатория» ОГРН 1189204008399</li> <li>• ООО СЗ «Корабельный» ОГРН 1199204002140</li> <li>• ООО «СЗ «ЖК Трубаченко» ОГРН 1199112016608</li> <li>• ООО «СЗ «Орловский» ОГРН 1209100004871</li> <li>• ООО «СЗ ЖК Прибрежный» ОГРН 1209100012109</li> <li>• ООО «СЗ «Гагаринский» ОГРН 1209200002571</li> <li>• ООО «СЗ «Керченское» ОГРН 1209100015123</li> <li>• ООО «СЗ« Парковые кварталы » ОГРН 1209100017059</li> <li>• ООО «СЗ «Адлерский» ОГРН 1219200001074</li> <li>• ООО «СЗ «Крымский» ОГРН 1219100014990</li> <li>• ООО «СЗ «Мирный» ОГРН 1219100015353</li> <li>• ООО «СЗ «Бахчисарайский» ОГРН 1219100015397</li> <li>• ООО «СЗ «Корабельный-2» ОГРН 1199112012450</li> <li>• ООО «СЗ «Промснабсервис» ОГРН 1149204038576 (полномочия с 07.10.2022)</li> <li>• ООО «СЗ «Южнобережный» ОГРН 1229100004099 (полномочия с 08.04.2022)</li> <li>• ООО «СЗ «Яхтенные марины Крыма» ОГРН 1229100009709 (полномочия с 25.07.2022)</li> <li>• ООО «СЗ «ЖК Южнобережный» ОГРН 1229100013284 (полномочия с 06.10.2022)</li> <li>• ООО «СЗ «Севастопольский» ОГРН 1239100007365</li> <li>• ООО «СЗ «Сочинский рассвет» ОГРН 1239100014702</li> <li>• ООО «СЗ «Северное сияние» ОГРН 1239100007343</li> <li>• ООО СЗ «Горки Парк» ОГРН 1219100015375</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО СЗ «Лучистое» ОГРН 1199112000999 (80% участия)</li> <li>• ООО «СЗ Ривьера Евпатория» ОГРН 1199204002282 (100% участия)</li> <li>• ООО «СЗ «Прибрежное» ОГРН 1209100000658 (80% участия)</li> <li>• ООО «СЗ «Орловский» ОГРН 1209100004871</li> </ul>	<p>ООО ВАСКО ЛТД является участником</p>			

<p>(99,99% участия)                  • ООО «СЗ «Прибрежный дом»                  ОГРН 1219100008126</p>				
<p>• ООО «АРС-ИНВЕСТ»                  ОГРН 1149102032925                  (50% участия)                  • ООО «СЗ «АВЕРС-РУ»                  ОГРН 1149102070435                  (35% участия)</p> <p>• ООО «Управление механизацией»                  ОГРН 1149204010086                  (100% участия)</p> <p>• ООО «СЗ «Мастер-Универсал»                  ОГРН 1149204017918                  (66,35% участия)</p> <p>• ООО «Севагротранс»                  ОГРН 1149204032339                  (100% участия)</p> <p>• ООО «СЗ «Кречет»                  ОГРН 1149204035166                  (100% участия)                  • ООО «ИнтерСтрой»                  ОГРН 1169102075042                  (99,99% участия)                  • ООО «Судакский»                  ОГРН 1189102008446                  (100 % участия)</p> <p>• ООО «Интер Строй»                  ОГРН 1199112012440                  (100 % участия)</p> <p>• ООО «ВАСКО ЛТД»                  ОГРН 1149204041667                  (99,9% участия)</p> <p>• ООО «СЗ «Вишневый сад» ОГРН 1179102002518                  (100 % участия)                  • ООО «СЗ «Орловский»                  ОГРН 1209100004871                  (0,01% участия) (80 % участия)                  ООО «КСМ» / ОГРН</p>	<p><i>Небесный Сергей Валериевич является участником</i></p>	<p>Расчеты по услугам тех. заказчика</p> <p>Расчеты по договорам займа и начисленные % по ним</p> <p>Расчеты по услугам тех. Заказчика</p> <p>Расчеты по проведению инвентаризации</p> <p>Оказание рекламных услуг</p> <p>Субаренда земельных участков</p>	<p>5393</p> <p>4259</p> <p>15406</p> <p>30</p> <p>7360</p> <p>477</p>	<p>403/январь2024г.</p> <p>8792/декабрь 2026</p> <p>1060/январь 2024</p> <p>30/декабрь2024</p> <p>301/ 1 кв.2024</p>



1229100016100 (100% участия) ООО «СЗ «ЖК Столица» / ОГРН 1239100011116 (20 % участия)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «Магистраль» ОГРН 1149204003860 (Юридическое лицо ликвидировано 31 января 2024)</li> <li>• ООО «Севскладсервис» ОГРН 1149204038565</li> </ul>	Небесный С.В. -- генеральный директор			

Управляющий - индивидуальный  
 предприниматель ООО «СЗ «ФЕОДОСИЙСКИЙ»  
 «28» февраля 2024г.

О.В. Леухин



**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)

Леухин Олег Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 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.	-	393	-	(393)	-
в том числе:							
Земельный участок с кадастровым номером 90:24:010111:9489 (Парво пользования активом)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	393	-	(393)	-

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

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		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	219	235	31
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Леухин Олег

Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.





**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

**Леухин Олег  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

28 февраля 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 Леухин Олег Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			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
					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.	107 991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	342 713	-	-	-	-	(450 704)	-	-	-	-
в том числе:					107 991	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107 991	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5505	за 2023г.	107 991	-	342 713	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	107 991	-	-	-	-	(450 704)	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	31 633	-	344 563	-	-	-	-	-	X	X	107 991	-
	5530	за 2022г.	329	-	189 660	-	(344 741)	-	-	450 704	-	-	482 159	-
в том числе:							(158 356)	-	-	-	-	-	31 633	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	31 630	-	344 367	-	(344 551)	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	329	-	189 311	-	(158 010)	-	-	-	-	-	31 446	-
Прочая	5513	за 2023г.	3	-	196	-	(190)	-	-	-	-	-	31 630	-
	5533	за 2022г.	-	-	349	-	(346)	-	-	-	-	-	9	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	450 704	X	X	450 704	-
Итого	5500	за 2023г.	139 624	-	687 276	-	(344 741)	-	-	-	X	X	-	-
	5520	за 2022г.	329	-	297 651	-	(158 356)	-	-	X	-	-	482 159	-
										X	-	-	139 624	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.					
		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 долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	326 904									
в том числе:	5571	за 2022г.	2 078	856 101	-	(606)	-	(450 959)	-	-	-	731 440
кредиты	5552	за 2023г.	212 630	325 192	-	(366)	-	-	-	-	-	326 904
	5572	за 2022г.	-	509 129	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	4 533	212 630	-	-	-	-	-	-	-	721 759
	5573	за 2022г.	803	4 259	-	-	-	-	-	-	-	212 630
прочая	5554	за 2023г.	1 750	3 730	-	-	-	-	-	-	-	8 792
	5574	за 2022г.	1 275	-	-	-	-	-	-	-	-	4 533
Расчеты с участниками долевого строительства	5555	за 2023г.	107 991	841	-	(606)	-	(255)	-	-	-	889
	5575	за 2022г.	-	342 713	-	(366)	-	-	-	-	-	1 750
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	7 534	107 991	-	-	-	(450 704)	X	X	-	-
в том числе:	5580	за 2022г.	29	474 984	-	(468 876)	-	450 959	X	X	-	107 991
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 459	187 502	-	(179 997)	-	-	-	-	-	464 601
	5581	за 2022г.	29	474 936	-	(468 763)	-	-	-	-	-	7 534
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	187 135	-	(179 705)	-	-	-	-	-	13 632
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 459
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	1
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	5567	за 2023г.	-	367	-	(106)	-	-	-	-	-	9
	5587	за 2022г.	-	-	-	(292)	-	-	-	-	-	75
Расчеты с участниками долевого строительства	5568	за 2023г.	-	-	-	-	-	255	X	X	-	255
	5588	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2023г.	334 438	1 331 085	-	(469 482)	-	450 704	X	X	-	450 704
	5570	за 2022г.	2 107	512 694	-	(180 363)	-	X	-	-	-	1 196 041
					-		-	X	-	-	-	334 438

### 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

Леухин Олег  
Владимирович

(расшифровка подписи)

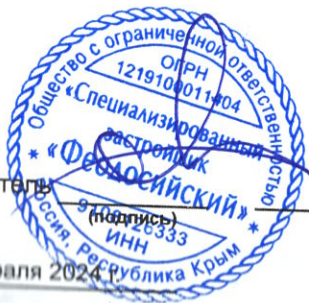
28 февраля 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	376
Расходы на оплату труда	5620	47	1
Отчисления на социальные нужды	5630	15	-
Амортизация	5640	-	217
Прочие затраты	5650	11 487	217 632
Итого по элементам	5660	11 549	218 226
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(208 008)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	11 549	10 218

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



Руководитель

**Леухин Олег Владимирович**

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024

## 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)

Леухин Олег  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	343 529	70 887	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

**Леухин Олег Владимирович**

(расшифровка подписи)

28 февраля 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

Леухин Олег  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.





Прошито, пронумеровано  
и скреплено отписком печати  
ООО АФ «Глобус-Аудит»  
и подписью руководителя.

Всего 54

(Иван Владимирович Волков) страниц  
Директор В.И. Волобов з.в.



Отметка о получении:

Получено

Должность: Иван Владимирович Волков

Ф.И.О. : Волков Иван Владимирович

Дата: « 20 г.

Подпись: \_\_\_\_\_

