

# Аудиторская организация «АУДИТ ИТМ» (ООО)

---

## **Аудиторское заключение независимого аудитора в отношении бухгалтерской (финансовой) отчётности за проверяемый период с 01.01.2023 по 31.12.2023**

### **Аудитор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Аудит ИТМ» (ООО)**  
**Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 12006049037**  
664023, г. Иркутск, ул. г. Иркутск, ул. Красноярская 75-24  
ОГРН 1023801543446, ИНН 3809005230, КПП 381101001  
Тел. 8 (3952) 500-283, 29-11-11, 97-57-77, E-mail: [irkaudit@yandex.ru](mailto:irkaudit@yandex.ru)

### **Аудируемое лицо:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик «Кси-Строй»**  
664040, Россия, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 182  
ОГРН 1063810030360, ИНН 3810044393, КПП 381001001  
Тел. +7 (3952) 96-15-42, E-mail : [sk@kcu.ru](mailto:sk@kcu.ru)

г. Иркутск 2024 г.

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам, генеральному директору ООО СЗ «Кси-Строй»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Кси-Строй»** (ОГРН 1063810030360, 664040, Россия, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 182), 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 за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

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

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «Кси-Строй» за предыдущий 2022 год, был проведен другим аудитором ООО «Интеллект-Сервис» ОГРН **12006028102** член СРО аудиторов Ассоциации «Содружество». По итогам, которого было составлено не модифицированное заключение от 28 марта 2023 года.

## **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность и лиц, ответственных за корпоративное управление**

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.

Лица, отвечающее за корпоративное управление (учредители Общества) несут ответственность за надзор над процессом подготовки бухгалтерской отчетности Предприятия.

## **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 лицами, ответственными за корпоративное руководство аудируемого лица учредителями ООО СЗ«Кси-Строй», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение**

*квалификационный аттестат аудитора  
№ К 001050 от 28.01.1999 г. протокол № 64,  
СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»  
(СРО ААС) ОРНЗ 22006122153*

**Антонова Светлана Геннадьевна**

**Директор  
ООО «Аудит ИТМ»**

*квалификационный аттестат аудитора  
№ К 013509 от 27.02.1995 г. протокол № 15,  
СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»  
(СРО ААС) ОРНЗ 22006100081*

**Ефремова Асия Арслановна**

**Аудиторская организация  
ООО «Аудит ИТМ»  
ОГРН 1023801543446  
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 12006049037  
664038, Россия, г. Иркутск,  
ул. Красноярская, дом 75-24  
Тел.+7 (3952) 29-11-11; 500-283  
E-mail: [irkaudit@yandex.ru](mailto:irkaudit@yandex.ru); [sg@audit-int.ru](mailto:sg@audit-int.ru)**



**«28» марта 2024 года**

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСИ-СТРОЙ"</b>	по ОКПО	97708160		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3810044393		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	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	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>664040, Иркутская обл, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, строение 182/2, офис 14</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 "АУДИТ ИТМ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3809005230		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1023801543446		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	202 276	323 980	372 901
	в том числе:				
4.1	Основные средства в организации		4 676	202 506	319 650
4.2	Строительство основных средств		-	32 560	10 519
	Объекты под снос		66 586	88 914	42 124
	ОС межотчетного периода		-	-	608
	Земельные участки		131 014	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	9 137	712	579
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	211 413	324 692	373 480
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	2 021 953	1 584 482	905 831
	в том числе:				
4.4	Материалы		327 453	298 348	245 344
4.5	Основное производство		1 648 639	1 245 231	660 487
	Готовая продукция		40 127	40 903	-
	Товары для перепродажи		5 734	-	-
			-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	170	12
	в том числе:				
	НДС по ТМЦ		-	144	12
	НДС по услугам		-	26	-
4.6	Дебиторская задолженность	1230	342 891	190 572	72 278
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		339 494	154 918	65 419
	Расчеты с покупателями и заказчиками		2 542	35 106	5 601
	Расчеты по налогам и сборам		850	367	1 103
	Расчеты по взносам		-	149	149
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		5	32	6
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 862	59 601	132 049
	в том числе:				
	Касса		28	32	35
	Расчетные счета		34	59 569	132 014
	Прочие счета (счет эскроу)		17 800	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 052	341	361
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		2 052	341	361
	Итого по разделу II	1200	2 384 758	1 835 166	1 110 531
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 596 171	2 159 858	1 484 011

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>				
4.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.8	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 100	2 100	2 100
4.8	Резервный капитал	1360	25	25	25
4.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	615 694	369 832	150 964
	Итого по разделу III	1300	617 919	372 057	153 189
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1410	1 675 623	1 513 721	1 147 283
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 556 305	1 198 990	752 065
	Долгосрочные займы		119 318	314 731	395 218
4.3	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 572	272	122
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 683 195	1 513 993	1 147 405
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.10	Заемные средства	1510	69 228	28 958	29 091
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам		69 228	28 958	29 091
4.11	Кредиторская задолженность	1520	223 193	241 499	151 851
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		209 027	228 643	151 847
	Расчеты с покупателями и заказчиками		11 373	11 000	-
	Расчеты по налогам и сборам		938	1 156	4
	Расчеты по взносам		887	-	-
	Расчеты по оплате труда		965	-	-
	Расчеты по прочим операциям		3	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.12	Оценочные обязательства	1540	2 636	3 351	2 475
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	295 057	273 808	183 417
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 596 171	2 159 858	1 484 011



Руководитель

(подпись)

Антропов Вадим  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "КСИ-СТРОЙ"**

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	Коды 0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
по ОКПО	97708160		
ИНН	3810044393		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5.1	Выручка	2110	1 638 236	1 153 754
	в том числе:			
	Недвижимость ЖК Приморский		46 873	1 151 704
	Недвижимость ЖК Кумир		1 571 313	-
	Прочее имущество		20 050	2 050
	Себестоимость продаж	2120	(1 298 792)	(817 186)
	в том числе:			
	Недвижимость ЖК Приморский		(41 047)	(815 142)
	Недвижимость ЖК Кумир		(1 237 585)	-
	Прочее имущество		(20 160)	(2 044)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	339 444	336 568
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 708)	(8 291)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	328 736	328 277
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.2	Проценты к получению	2320	3 199	5 167
5.2	Проценты к уплате	2330	(12 745)	(33 429)
5.2	Прочие доходы	2340	5 856	1 326
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств		8	827
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества		1 697	112
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов		3	165
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности		-	4
	Прочие внереализационные доходы		243	218
	Оприходование сооружений, подлежащих реализации		3 905	-
5.2	Прочие расходы	2350	(17 828)	(26 838)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств		(5 096)	(749)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		(5 255)	(149)
	Расходы, в виде образованных оценочных резервов		-	(76)
	Расходы на услуги банков		(662)	(566)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате		(4)	(3)
	Убытки прошлых лет		-	-
	Налоги и сборы		(1 612)	(1 420)
	Резервы по сомнительным долгам		(4)	-



	Прочие внереализационные расходы		(678)	(1 530)
	Прочие косвенные расходы		(270)	(240)
	Гарантийный ремонт, расходы после сдачи объекта		(4 247)	(22 105)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	307 218	274 503
5.3	Налог на прибыль	2410	(61 517)	(55 046)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(62 481)	(55 010)
	отложенный налог на прибыль	2412	964	(36)
	Прочее	2460	161	19
	Чистая прибыль (убыток)	2400	245 862	219 476

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	245 862	219 476
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Антропов Вадим  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
97708160		
3810044393		
41.20		
12300		16
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация **ЗАСТРОЙЩИК "КСИ-СТРОЙ"**

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

**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	100	-	2 100	25	150 964	153 189
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	218 868	218 868
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	219 477	219 477
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
перевод ОС в малое оборудование	3217	-	-	-	-	(609)	(609)
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-

Дивиденды		3227	X		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	100	-	2 100	25	369 832	372 057
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	245 862	245 862
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	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
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	100	-	2 100	25	615 694	617 919

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				На 31 декабря 2022 г.
до корректировок	3400	150 964	-	221 093
корректировка в связи с:	3410	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-
исправлением ошибок	3500	150 964	-	221 093
после корректировок				372 057
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	150 964	-	218 868
корректировка в связи с:	3411	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-
исправлением ошибок	3501	150 964	-	218 868
после корректировок				369 832
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-
после корректировок				-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	617 919	372 057	153 189



**Антропов Вадим  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСИ-СТРОЙ"**  
 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 **97708160**  
 ИНН **3810044393**  
 по ОКВЭД 2 **41.20**  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ **384**

Коды		
0710005		
31	12	2023
97708160		
3810044393		
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	541 900	505 183
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	539 836	463 817
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 064	41 366
Платежи - всего	4120	(1 598 294)	(1 327 291)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 446 449)	(1 103 566)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44 672)	(29 094)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(62 777)	(53 262)
прочие платежи	4125	-	-
прочие платежи	4129	(44 396)	(141 369)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 056 394)	(822 108)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 199	5 133
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	3 199	5 133
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(188 743)	(233 970)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(188 743)	(233 970)
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	(185 544)	(228 837)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 357 614	1 645 178
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 357 614	1 083 678
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	-	561 500
	4320	(157 415)	(666 681)
Платежи - всего			
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	(149 979)	(94 043)
прочие платежи	4329	(7 436)	(572 638)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 200 199	978 497
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(41 739)	(72 448)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	59 601	132 049
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 862	59 601
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Антропов Вадим  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

29 февраля 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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	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.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			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:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



**Антропов Вадим  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 февраля 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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	207 893	(2 737)	71 018	(138 866)	-	(1 618)	-	140 045	(4 355)
	5210	за 2022г.	331 499	(1 330)	160 571	(284 177)	257	(1 664)	-	207 893	(2 737)
в том числе:											
Сооружения	5201	за 2023г.	9 791	-	17 631	(27 422)	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	10 519	-	22	(750)	-	-	-	9 791	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	3 320	(2 440)	856	-	-	(1 229)	-	4 176	(3 669)
	5212	за 2022г.	2 928	(1 170)	543	(151)	150	(1 420)	-	3 320	(2 440)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2023г.	490	(131)	248	-	-	(172)	-	738	(303)
	5213	за 2022г.	448	(111)	282	(240)	107	(127)	-	490	(131)
Здания	5204	за 2023г.	3 522	(166)	-	-	-	(117)	-	3 522	(283)
	5214	за 2022г.	3 522	(49)	-	-	-	(117)	-	3 522	(166)
Земельные участки	5205	за 2023г.	190 770	-	51 688	(111 444)	-	-	-	131 014	-
	5215	за 2022г.	314 082	-	159 724	(283 036)	-	-	-	190 770	-
Офисное оборудование	5206	за 2023г.	-	-	148	-	-	(27)	-	148	(27)
	5216	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5207	за 2023г.	-	-	447	-	-	(73)	-	447	(73)
	5217	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	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.	111 682	109 632	(83 984)	(70 744)	66 586
	5250	за 2022г.	42 124	241 937	(4 688)	(160 549)	118 824
в том числе:							
Рекламная конструкция	5241	за 2023г.	448	-	-	(448)	-
	5251	за 2022г.	448	-	-	-	448
Жилой дом 4-этажный площадью 369,8м2 кад.№38:36:000033:33772 Адрес: ул. Пушкина д.35	5242	за 2023г.	12 222	-	-	-	12 222
	5252	за 2022г.	12 222	-	-	-	12 222
Трансформаторная подстанция	5243	за 2023г.	3 018	22	-	(3 040)	-
	5253	за 2022г.	-	3 018	-	-	3 018
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Шмидта д. 2, кв. 4 кад. №38:36:000033:16957	5244	за 2023г.	4 072	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	4 072	-	-	-	4 072
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Шмидта д. 2, кв. 2 кад. №38:36:000033:17196	5245	за 2023г.	4 072	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	4 072	-	-	-	4 072
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Пушкина д.30 (под снос) кад. №38:36:000033:9989	5246	за 2023г.	1 022	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	1 022	-	-	1 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Шмидта д. 2, кв. 3 кад. №38:36:000033:16958	5247	за 2023г.	4 072	-	-	-	-
	5257	за 2022г.	4 072	-	-	-	4 072
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Шмидта д.10 (под снос) кад. №38:36:000033:10309	5248	за 2023г.	10 322	-	-	-	-
	5258	за 2022г.	10 322	-	-	-	10 322
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Шмидта д. 2, кв. 5 кад. №38:36:000033:27098	5249	за 2023г.	4 072	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	4 072	-	-	-	4 072
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Профсоюзная д. 56 (под снос) кад. №38:36:000033:12071 ;		за 2023г.	1 522	-	-	-	-
		за 2022г.	1 522	-	-	-	1 522
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Пушкина д.34А (под снос) кад. №38:36:000033:9919		за 2023г.	1 022	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 022	-	-	1 022
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Профсоюзная д. 58 (под снос) кад. №38:36:000033:12195		за 2023г.	2 044	-	-	-	-
		за 2022г.	-	2 044	-	-	2 044
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Шмидта д.6 (под снос) кад. №38:36:000033:35023		за 2023г.	10 022	-	-	-	-
		за 2022г.	-	10 022	-	-	10 022
Строительство наружных сетей водопровода , хоз. бытовой канализации ЖК Приморский		за 2023г.	7 686	66	-	(7 752)	-
		за 2022г.	-	7 686	-	-	7 686
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Профсоюзная д. 58/1 (под снос) кад. №38:36:000033:34821		за 2023г.	2 044	-	-	-	-
		за 2022г.	-	2 044	-	-	2 044
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Профсоюзная д. 60 (под снос) кад. №38:36:000033:32995		за 2023г.	20 022	-	-	-	-
		за 2022г.	-	20 022	-	-	20 022
Строительство наружных сетей водопровода , хоз. бытовой канализации ЖК КУМИР		за 2023г.	1 342	-	-	-	-
		за 2022г.	-	1 342	-	-	1 342
Строительство тепловой сети ЖК Приморский		за 2023г.	5 074	22	-	(5 096)	-
		за 2022г.	-	5 074	-	-	5 074
Строительство кабельной сети б/в ЖК Приморский		за 2023г.	1 695	22	-	(1 717)	-
		за 2022г.	-	22	-	-	-

Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Пушкина д.32 (под снос) кад. №38:36:000033:9954	за 2022г.	-	1 695	-	-	1 695	-	-	1 695
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Шмидта д.2а (под снос) кад. №38:36:000033:9491	за 2023г.	1 122	-	-	-	-	-	-	1 122
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Шмидта д.2-б (под снос) кад. №38:36:000033:3448	за 2022г.	-	1 122	-	-	-	-	-	1 122
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Шмидта д. 2, кв. 1 кад. №38:36:000033:17195	за 2023г.	1 022	-	-	1 022	-	-	-	1 022
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Профсоюзная д. 62 (под снос) кад. №38:36:000033:12230	за 2022г.	-	322	-	-	-	-	-	322
Жилой дом 38:36:000033:10325 (проезд Весенний д. 22)	за 2023г.	4 150	22	-	4 172	-	-	-	4 150
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Гоголя д. 29 (под снос) кад. №38:36:000033:11859	за 2022г.	-	522	-	-	-	-	-	522
Строительство наружных сетей водопровода, жоз. бытовой канализации ЖК Пятый элемент	за 2023г.	3 505	663	-	4 168	-	-	-	3 505
Жилой дом по адресу г. Иркутск ул. Кайская д. 10 (под снос) кад. №38:36:000033:10754	за 2022г.	-	1 022	-	-	-	-	-	1 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 14, кв. 2 кад. №38:36:000033:17703	за 2023г.	-	5 022	-	-	-	-	-	5 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 7 кад. №38:36:000033:42526	за 2022г.	-	4 522	-	-	-	-	-	4 522
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 4 кад. №38:36:000033:42540	за 2023г.	5 222	-	-	-	-	-	-	5 222
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 14, кв. 1 кад. №38:36:000033:17704	за 2022г.	-	7 522	-	-	-	-	-	7 522
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 5 кад. №38:36:000033:42917	за 2023г.	4 122	-	-	-	-	-	-	4 122
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 14 кад. №38:36:000033:4650	за 2022г.	-	2 022	-	-	-	-	-	2 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 1 кад. №38:36:000033:42914	за 2023г.	6 022	-	-	-	-	-	-	6 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 14, кв. 3 кад. №38:36:000033:17705	за 2022г.	-	5 022	-	-	-	-	-	5 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 14, кв. 4 кад. №38:36:000033:17706	за 2023г.	5 022	-	-	-	-	-	-	5 022
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 3 кад. №38:36:000033:43339	за 2022г.	-	4 122	-	-	-	-	-	4 122
Квартира по адресу: г. Иркутск ул. Кайская д. 12, кв. 6 кад. №38:36:000033:43477	за 2023г.	3 600	-	-	-	-	-	-	3 600
Земельный участок 38:36:000033:787 (Гоголя 31)	за 2022г.	-	22 022	-	-	-	-	(22 022)	-
Земельный участок 38:36:000033:2928 (Кайская 10)	за 2023г.	-	17 022	-	-	-	-	(17 022)	-
Земельный участок 38:36:000033:42374 (проезд Весенний)	за 2022г.	-	100	-	-	-	-	(100)	-
Земельный участок 38:36:000033:3111 (проезд Весенний)	за 2023г.	-	4 522	-	-	-	-	(4 522)	-





(под снос) код, №об.об.услу.зв.об14	за 2022г.		за 2023г.		за 2022г.		за 2023г.	
	1122	1122	1122	1122	1122	1122	1122	1122
Станок для стигания арматуры GF-25	-	-	-	-	-	-	-	-
			256				(256)	
Компрессор поршневой H1003CC	-	-	-	-	-	-	-	-
			129				(129)	
Воздухоохладитель F35HC179	-	-	-	-	-	-	-	-
			153				(153)	
Станок для резки арматуры Vector GQ40	-	-	-	-	-	-	-	-
			120				(120)	
Электрогенератор DAEWOO GDA 8500E-3	-	-	-	-	-	-	-	-
			98				(98)	
Трансформаторная подстанция 2БКТП 1000/10/0,4	-	-	-	-	-	-	-	-
			7 142					7 142

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	635	69
в том числе:			
Система видеонаблюдения (ЖК Приморский-ЖК Пятый элемент)	5261	635	69
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	-	3 050	4 394
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	131 014	200 561	42 169
	5288	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Антропов Вадим  
Анатолевич  
(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

## 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  
Антропов Вадим  
Анатолевич  
(расшифровка подписи)

29 февраля 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			
														себе-стоимость	резерв под снижение стоимости		
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 584 482	-	1 584 482	4 913 444	(4 475 973)	-	X	2 021 953	-	2 021 953	-	-	-	2 021 953	
	5420	за 2022г.	905 831	-	905 831	2 938 276	(2 259 625)	-	X	1 584 482	-	1 584 482	-	-	-	1 584 482	
в том числе:	5401	за 2023г.	298 348	-	298 348	660 787	(631 682)	-	-	327 453	-	327 453	-	-	-	327 453	
	5421	за 2022г.	245 344	-	245 344	591 751	(538 747)	-	-	298 348	-	298 348	-	-	-	298 348	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	40 903	-	40 903	1 291 219	(1 281 995)	-	-	40 127	-	40 127	-	(1)	-	40 127	
	5422	за 2022г.	-	-	-	864 285	(823 383)	-	-	864 241	-	864 241	-	-	-	864 241	
Готовая продукция	5403	за 2023г.	-	-	-	25 894	(20 160)	-	-	5 734	-	5 734	-	-	-	5 734	
	5423	за 2022г.	-	-	-	2 044	(2 044)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1 245 232	-	1 245 232	2 935 544	(2 532 136)	-	-	1 648 639	-	1 648 639	-	-	-	1 648 639	
	5425	за 2022г.	660 487	-	660 487	1 480 196	(895 451)	-	-	1 245 232	-	1 245 232	-	-	-	1 245 232	
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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  
Антропов Вадим  
Анатольевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

29 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	190 644	(72)	289 983	-	(137 803)	-	(3)	140	-	342 964	(73)					
	5530	за 2022г.	72 279	(1)	179 541	-	(62 212)	-	(5)	1 036	-	190 644	(72)					
в том числе:	5511	за 2023г.	35 106	-	256	-	(32 820)	-	-	-	-	2 542	-					
	5531	за 2022г.	5 601	(1)	35 106	-	(5 601)	-	(1)	-	-	35 106	-					
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	154 989	(72)	289 030	-	(104 452)	-	(3)	-	-	339 567	(69)					
	5532	за 2022г.	65 420	-	144 344	-	(54 775)	-	(4)	-	-	154 989	(72)					
Прочая	5513	за 2023г.	548	-	697	-	(531)	-	-	140	-	855	-					
	5533	за 2022г.	1 259	-	90	-	(1 836)	-	-	1 036	-	548	-					
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	5500	за 2023г.	190 644	(72)	289 983	-	(137 803)	-	(3)	X	140	342 964	(73)					
	5520	за 2022г.	72 279	(1)	179 541	-	(62 212)	-	(5)	X	1 036	190 644	(72)					

## 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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 513 721	1 365 341	-	(1 203 439)	-	-	1 675 623	
	5571	за 2022г.	1 147 283	1 088 278	-	(721 840)	-	-	1 513 721	
в том числе:										
	кредиты									
займы	5552	за 2023г.	1 198 991	1 308 581	-	(951 267)	-	-	1 556 305	
	5572	за 2022г.	752 065	1 033 146	-	(586 221)	-	-	1 198 991	
прочая	5553	за 2023г.	314 731	56 760	-	(252 172)	-	-	119 318	
	5573	за 2022г.	395 218	55 132	-	(135 619)	-	-	314 731	
5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
5560	за 2023г.	270 457	100 061	78 436	(156 673)	-	140	-	292 421	
5580	за 2022г.	180 942	161 742	34 034	(107 297)	-	1 036	-	270 457	
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками									
5561	за 2023г.	228 643	86 837	4	(106 457)	-	-	-	209 027	
5581	за 2022г.	151 847	149 927	1	(73 132)	-	-	-	228 643	
5562	за 2023г.	11 701	11 373	-	(11 701)	-	-	-	11 373	
5582	за 2022г.	-	11 701	-	-	-	-	-	11 701	
5563	за 2023г.	1 156	883	4	(358)	-	140	-	1 825	
5583	за 2022г.	4	115	2	(1)	-	1 036	-	1 156	
5564	за 2023г.	-	-	65 683	(30 722)	-	-	-	34 961	
5584	за 2022г.	-	-	21 995	(21 995)	-	-	-	-	
5565	за 2023г.	28 958	-	12 745	(7 436)	-	-	-	34 267	
5585	за 2022г.	29 091	-	12 036	(12 169)	-	-	-	28 958	
5566	за 2023г.	-	968	-	-	-	-	-	968	
5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
5550	за 2023г.	1 784 178	1 465 402	78 436	(1 360 112)	-	140	-	1 968 044	
5570	за 2022г.	1 328 225	1 250 020	34 034	(829 137)	-	1 036	-	1 784 178	



## 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	73	72	1
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	73	72	1
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Антропов Вадим  
 Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	629 335	536 337
Расходы на оплату труда	5620	38 760	34 507
Отчисления на социальные нужды	5630	7 332	6 367
Амортизация	5640	1 618	1 664
Прочие затраты	5650	1 040 821	872 249
Итого по элементам	5660	1 717 866	1 451 124
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(408 366)	(625 647)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 309 500	825 477

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



**Антропов Вадим  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 февраля 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	3 351	3 402	(4 117)	-	2 636
в том числе:						
Резервы предстоящих расходов по отпускам и взносам	5701	3 351	3 402	(4 117)	-	2 636



Антропов Вадим  
Анатолевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 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	2 175 065	1 231 255	566 228
в том числе:				
Поступление покупателей на счета эскроу	5801	2 175 065	1 231 255	566 228
Выданные - всего	5810	530 782	599 790	354 947
в том числе:				
Договор ипотеки № ДИ01_180В004ХО от 17.06.2022	5811	244 844	244 843	-
Договор ипотеки №ДИ01_180В00ЈЕОМF от 29.06.2023	5812	285 938	-	-
Договор ипотеки №76900197-21036-0/1и от 13.10.2021	5813	-	265 847	265 847
Договор ипотеки №76900197-21003-0/1и от 15.03.2021	5814	-	89 100	89 100



**Антропов Вадим  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 февраля 2024 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	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	-	-	-	-



Руководитель  
Антропов Вадим  
Анатольевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

# **ПОЯСНЕНИЯ**

**К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**

**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ»**

**за 2 0 2 3 год**

05 марта 2023 года

Раздел 1. Сведения об обществе.

**1.1. Полное наименование Общества:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»

**1.2. Сокращенное именование Общества:** ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»

**1.3. Местонахождение Общества:** Российская Федерация, Иркутская область, город Иркутск, улица Розы Люксембург, 182

**1.4. Почтовый адрес Общества:** Российская Федерация, 664040, г. Иркутск, а/я №85

**1.5. Дата регистрации общества и регистрационный номер:** Общество зарегистрировано 14 декабря 2006 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1063810030360 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ, серия 38 № 002349128, выдано Инспекцией ФНС России № 3 по Ленинскому округу г. Иркутска 14 декабря 2006года). 04.12.2019 зарегистрировано изменение в наименование Общества (ГРН 2193850715320) . Теперь оно называется Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ».

**1.6. Организационно ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ» состоит из следующих служб и отделов:**

Наименование	Основная деятельность
Аппарат управления	Управление компанией
Строительная площадка ЖК Пятый элемент	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями
Строительная площадка ЖК Приморский	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями
Строительная площадка ЖК Кумир	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями

Среднесписочная численность работников за 2023 год составляет 28 человек.

**1.6. Уставный капитал Общества**

Уставный капитал Общества формируется имуществом (включая денежные средства), определяет минимальный размер его имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, составляет 100000 (Сто тысяч) рублей и оплачен полностью.

**1.7. Органами управления Общества являются:**

- Высший орган управления - Общее собрание участников Общества;

- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

### **1.7.1. Общее собрание участников Общества**

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале Общества, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Участниками Общества являются

Аксенов Олег Вячеславович ИНН 380100150175 номинальная стоимость доли 45000 (Сорок пять тысяч) рублей (0,45);

Антропов Вадим Анатольевич ИНН380101027505 номинальная стоимость доли 45000 (Сорок пять тысяч) рублей (0,45);

Шахеров Дмитрий Вадимович ИНН381018878260 номинальная стоимость доли 10000 (Десять тысяч) рублей (0,1);

Задолженности участников по вкладам в уставный капитал нет.

### **1.7.2. Единоличный исполнительный орган.**

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, в компетенцию, которого входит решение всех вопросов, не отнесенных законодательством и Уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

Генеральным директором Общества является Антропов Вадим Анатольевич

Обязанности главного бухгалтера с 16.03.2020 года возложены на главного бухгалтера Демакову Ольгу Михайловну (приказ №2 от 16 марта 2020 года).

### **1.7.3. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности.**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя, из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности, а также Учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Документооборот в Обществе осуществляется с учетом требований ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утв. приказом МинФина № 62н от 16.04.2021 г.

В 2023 г. Обществом перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена годовая инвентаризация расчетов с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами, денежных средств, запасов на 31.12.2023 г.



При подготовке настоящей отчетности Обществом существенной для дополнительного раскрытия признается сумма, отношение которой к соответствующему итогу строки бухгалтерской отчетности составляет не менее пяти процентов.

Все числовые значения представлены в тыс. руб.

### 1.8. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности является строительство зданий и сооружений. В 2023 году Общество осуществляло строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой:

1 ЖК «КУМИР», расположенного по ул. Лермонтова. Разрешение на строительство: 38-ru38303000-39-2021 дата выдачи 08.10.2021. С июля 2023 года началась реализация объектов недвижимости ЖК КУМИР, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 38-36-19-2023 получено 28.06.2023 года.

2. ЖК «ПЯТЫЙ ЭЛЕМЕНТ», расположенного по ул. Зверева. Разрешение на строительство: 38-ru38303000-9-2022 дата выдачи 15.06.2022.

3. ЖК ОНЕГИН (3-4 очереди строительства) Разрешение на строительство 38-36-13-2023 от 23.06.2023

Обществом в 2023 году были приобретены участки с домами под снос по ул. Шмидта, ул. Кайская, ул. Гоголя для дальнейшего строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

### 2. Аффилированные лица.

*Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «КСИ-Строй»*

*\*Указываются учредители, участники, акционеры (собственники) аудируемого лица, а также единственные поставщики работ, услуг, товаров или если их доля в поставке работ, услуг, товаров составляет 20% и более за аудируемый период*

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, -основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Антропов Вадим Анатольевич	Гражданин России, генеральный директор	Участник Общества 45%	14.12.2006	
2	Аксенов Олег Вячеславович	Гражданин России, коммерческий директор	Участник Общества 45%	14.12.2006	
3	Шахеров Дмитрий Вадимович	Гражданин России, исполнительный	Участник Общества 10%	10.12.2015	

		директор			
--	--	----------	--	--	--

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

*\*Указываются организации, где учредителем, участником, акционером (собственником) являются те же лица, что и у аудируемого лица*

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	ООО «Апекси 2»	665806, Иркутская обл, Ангарск г, Майск мкр, Степана Разина ул, дом № 3	Участники Общества	19.12.2014	
2	ООО «Сибинструмент»	664048, Иркутская обл, Иркутск г, Розы Люксембург ул, строение 182/2	Участники Общества	22.04.2016	
3	ООО УК «КУМИР»	664039, Иркутская обл, Иркутск г, Пушкина ул, дом № 25, 311	Участники Общества	17.03.2016	
4	ООО УК «КСИ-Сервис»	664039, Иркутская обл, Иркутск г, Пушкина ул, дом № 25, офис 311	Участники Общества	23.05.2017	
5	ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»	664040, Иркутская обл, Иркутск г, Розы Люксембург ул, дом № 182/2, оф.56	Участники Общества	.05.2019	

*В отчетном периоде Обществу оказали услуги, продали товары, следующие взаимозависимые лица*

Таблица №2 (тыс.рублей)

наименование	Характер	наименован	Стоимость полученных	Состояние расчетов на
--------------	----------	------------	----------------------	-----------------------

взаимозависимого лица	отношений	ие продукции. работ, услуг	товаров, работ, услуг (в т.ч. НДС)		конец отчетного года	
			Отчетный год	Предыдущий год	дебиторская задолженность	кредиторская задолженность
<b>ООО «Сибинструмент»</b>			<b>37 541,3</b>	<b>13 772,6</b>	-	<b>301,76</b>
	Договор поставки №06.04/20И от 06.04.2016		12637,0	13734,0		301,76
	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 31.08.2022 (ул. Гоголя 31)		24 860,0	-		-
	Договор №ИСЦ (ремонт оборудования)		44,3	38,6		-
<b>ООО «Апекси2»</b>			<b>40,6</b>	<b>24,0</b>		-
	Договор аренды нежилого помещения №4/2019 от 01.06.2022	Аренда нежилого помещения	39,9	40,6	-	

В отчетном периоде Общество получило займы следующих взаимозависимых лиц.

Таблица №3 (тыс. рублей)

Наименование взаимозависимого лица	Характер отношений	Займы полученные		Состояние расчетов на конец отчетного года
		Отчетный год	Предыдущий год (Поступило, остаток)	кредиторская задолженность
<b>ООО</b>		<b>-29 741,8</b>	<b>-35 000,0</b>	<b>1 258,2</b>

<b>«Сибинструмент»</b>				
	Договор процентного займа от 04.03.2020	-16.000,0	-35 000,0	-
	Договор процентного займа от 26.01.2021	-13 741,8		1 258,2
<b>Аксенов Олег Вячеславович</b>		-	-	<b>13 876.6</b>
	Договор процентного займа от 14.03.2018	-	-	4000,00
	Договор процентного займа от 18.04.2019	-	-	4876.6
	Договор процентного займа от 19.04.2019	-	-	5000.0
<b>Антропов Вадим Анатольевич</b>		<b>-24 317.66</b>		<b>12 172.95</b>
	Договор процентного займа от 28.03.2019	-	-	9928.0
	Уведомление об уступке права требования по договору займа от 01.04.2019	-	-	2244.95
<b>ООО «КСИ-Ритейл»</b>			<b>-300,0</b>	<b>9 900,00</b>
	Договор процентного займа №9 от 19.03.2019			500,00
	Договор процентного займа №10 от 05.06.2019			1000,0
	Договор процентного займа №11 от			1000,0

	19.06.2019			
	Договор процентного займа №12 от 01.07.2019			800,0
	Договор процентного займа №13 от 08.07.2019			600,0
	Договор процентного займа №14 от 18.07.2019			1400,0
	Договор процентного займа №16 от 08.08.2019			1000,0
	Договор процентного займа №17 от 15.08.2019	-	-300,0	-
	Договор процентного займа №18 от 05.09.2019			1200,0
	Договор процентного займа №19 от 24.09.2019			600,0
	Договор процентного займа №20 от 09.10.2019			1200,0
	Договор процентного займа №21 от 24.10.2019			600,0
<b>ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»</b>		<b>-165 671,33</b>	<b>38 565,58</b>	<b>82 110,0</b>
	Договор процентного займа от 12.11.2019	-6098,0	-	-
	Договор беспроцентного займа от 17.02.2021	-128 590,0		1 410,0

	Договор беспроцентного займа от 09.10.2020	-58 033,33	-11 966,68	-
	Договор процентного займа от 17.11.2021	27 050,0	50532,26	80 700,0

**Особенности учетной политики по бухгалтерскому и налоговому учету.**

**Раздел 3. Изменения в учетной политике**

Значительных изменений в 2023 году учетные политики по ведению бухгалтерского и налогового учетов не потерпели.

Существенные изменения Учетной политики с 01.01.2024 г. связаны с применением ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». В бухгалтерской отчетности последствия изменений учетной политики с 01.01.2024 г. в связи с применением ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» отражаются в соответствии с пунктом 53 данного ФСБУ.

**3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

3.1.1 Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе осуществляется бухгалтерской службой.

3.1.2 Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием автоматизированных информационных программ (программный комплекс 1С Предприятие «Бухгалтерия предприятия» (редакция 3.0), Зарплата и управление персоналом (редакция 3.1).

3.1.3 Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

2. Учет основных средств ведется на счете 01 "Основные средства" в рублях и копейках, в разрезе групп основных средств, а внутри групп - инвентарных объектов. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

3. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель

4. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

5. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.
6. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ)
7. Приобретаемое оборудование, требующее монтажа, до ввода его в состав основных средств учитывается на счете 07 "Оборудование к установке".
8. Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисленная амортизация по объектам основных средств отражается в бухгалтерском учете путем накопления сумм на соответствующих субсчетах счета 02 "Амортизация основных средств".
9. Начисление амортизация по основным средствам производится ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств, в течение всего срока их полезного использования.
10. Срок полезного использования объектов основных средств Общества определяется при принятии к учету объекта специально созданной комиссией с учетом:
- ожидаемого срока полезного использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью;
  - ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации объекта;
  - нормативно-правовых и других ограничений использования данного объекта.
11. При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.
12. Активы, в отношении которых выполняется условия, предусмотренные для отнесения их к основным средствам, но стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе МПЗ.
13. Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете Общества по мере их фактического осуществления в составе текущих расходов. Резерв на ремонт основных средств не создается.
14. Затраты по завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств Общества увеличивают первоначальную стоимость этого объекта и относятся в дебет счета учета основных средств.
15. Переоценка основных средств, находящихся на балансе Общества, путем индексации или прямого пересчета не производится.
16. Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства".
17. Затраты на создание коммуникаций (трансформаторные подстанции, водопровод, канализация, освещение и пр.), которые необходимы для нормального функционирования помещений в ЖК и не планируются использоваться в предпринимательской деятельности организации не относятся в состав ОС. Данные коммуникации нужны для использования, эксплуатации помещений, без них эксплуатация всего жилого комплекса невозможна. (ст. 5 о БУ).
- 3.1.4 Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.
1. В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.
  2. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.
  3. Проверка НМА на обесценение не производится.
  4. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

### 3.1.5 Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно. Основание: пункт 47 ФСБУ 5/2019.

1. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

2. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

3. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

4. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

5. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

6. Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 43 "готовая продукция", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

7. Материалы, выданные подрядчику для выполнения работ по договору строительного подряда, учитываются на счете 10.07 по стоимости, указанной в акте приемки-передачи. После подписания акта выполненных работ давальческие материалы списываются на себестоимость продукции.

8. Коммуникации, которые необходимы для функционирования помещений в ЖК, подлежащие продаже, учитываются на счете 43 «Готовая продукция». Их стоимость формируется из материальных затрат, а также затрат, связанных с изготовлением, сооружением данного актива.

9. Коммуникации, которые до 01.01.2023 года учитывались в составе ОС на счете 01 «Основные средства», но не используются в предпринимательской деятельности перенесены на счет 43 «Готовая продукция» 31.12.2023 г. ввиду дальнейшей реализации.

### 3.1.6. Учет затрат. Незавершенное производство

1. Управленческие расходы, накапливаются на счете 26 "Управленческие расходы" и ежемесячно включаются в себестоимость готовой продукции, работ, услуг. При этом сумма накопленных управленческих расходов на счете 26 списывается в дебет счета 20 по номенклатурной группе "объект строительства", распределяясь между объектами строительства. Распределение осуществляется пропорционально сумме понесенных в отчетном периоде прямых затрат на производство.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26)

2. Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сметной стоимости строительно-монтажных работ, выполненных по каждому из объектов строительства за отчетный период.



3. Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

4. В составе прямых расходов отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ;
- расходы на приобретение иных материалов, используемых при выполнении работ;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату работ субподрядчиков;
- расходы на оплату иных работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату "услуг генподряда";
- другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ.

5. Затраты на создание коммуникаций, которые необходимы для полноценного функционирования помещений в ЖК, которые не будут использоваться в качестве основных средств и не будут проданы либо переданы сторонним организациям учитываются на счете 20 «Основное производство».

3.1.7. Резервы под обесценение запасов

1. Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру).

2. Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

3. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

4. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

5. Так как по итогам инвентаризации за 2022 год не выявлены материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, в связи с этим резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2022 году не создавался.

3.1.8. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

1. Первоначальной стоимостью финансовых вложений:

- приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах);
- внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями Общества, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

2. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на

добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

3. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 "Финансовые вложения".

4. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря.

5. Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

6. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.

7. Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам".

#### 3.1.9. Резервы по сомнительным долгам

1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

2. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

3. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

4. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

5. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

6. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

#### 3.1.10. Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

Гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков, выявленных после сдачи работ заказчику) в отношении выполненных работ по договорам подряда являются условными обязательствами в связи с невозможностью обоснованно оценить их величину.

#### 3.1.11 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

1. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного

актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 10 000 000 руб.). Объекты, возводимые организацией в качестве подрядчика по договору подряда, не признаются инвестиционными активами.

2. Проценты по целевому кредиту учитываются в расходах на дату их уплаты.

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

4. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

3.1.12. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

11.1. Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

11.2. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

3.1.13. Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

3.1.14. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

1. Доходами от обычных видов деятельности признается выручка по договорам долевого участия и договорам купли-продажи объектов недвижимости. Выручка по договорам долевого участия в строительстве признается на дату подписания акта приема-передачи объекта недвижимости дольщику.

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости признается на дату подписания договора если в договоре указано, что он заменяет акт приёма-передачи, либо при подписании отдельного акта приёма-передачи объекта покупателю.

2. К прочим доходам относятся:

- доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций, приобретенных для исполнения договора;

- доходы в виде арендной платы за сданные в аренду другим лицам строительные машины и оборудование, временно не используемые для исполнения договора.

- прочие доходы.

3. Доходы от продажи кабельных линий, трансформаторных подстанций, передаваемые в обслуживающие их организации после сдачи объектов, включаются в доход в суммах, определенных договорами по максимально возможной рыночной цене.

4. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

5. Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

6. Затраты по договору включают:

- прямые затраты по договору;
- косвенные затраты;
- иные затраты, возмещаемые заказчиком согласно условиям договора.

7. К прямым затратам по договору относятся:

- затраты на оплату труда работников, работа которых непосредственно связана со строительством определенного объекта;
- взносы на обязательное социальное, медицинское, пенсионное страхование с оплаты труда сотрудников;
- стоимость материалов, использованных при строительстве;
- амортизация ОС, используемых при выполнении работ по договору;
- затраты на аренду основных средств;
- стоимость работ, выполненных подрядчиками, привлеченными организацией для исполнения договора подряда;
- услуги спецтехники, транспортные расходы;
- спецодежда, спец. инструмент, прочие материалы;
- другие затраты, непосредственно связанные с выполнением работ по конкретному договору подряда.

8. Прямые затраты по договору в полной сумме относятся в дебет счета 20 "Основное производство" (аналитический счет учета затрат по конкретному договору) по мере их осуществления.

9. К косвенным затратам относятся прочие затраты, связанные с конкретным договором строительного подряда. Такими затратами, в частности, являются:

- аренда транспорта;
- земельный налог;
- информационно-консультационные услуги;
- расходы на проектирование и согласование проекта строительства;
- риэлтерские услуги;
- услуги охранных организаций;
- затраты по договорам страхования строительно-монтажных рисков.
- членские взносы и взносы в компенсационный фонд саморегулируемой организации лиц, осуществляющих строительство;
- накладные строительные расходы (затраты, связанные с созданием общих условий строительства, его обслуживанием, организацией и управлением).
- прочие расходы.

10. Косвенные затраты, осуществленные в отчетном периоде, относятся единовременно в дебет счета 20 "Основное производство" (аналитический счет учета затрат по конкретному договору) по мере их осуществления.

3.1.15. Для целей сопоставления бухгалтерского и налогового учета применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

1. Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

2. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете либо на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета, либо в ином порядке, определяемом организацией самостоятельно. При этом

постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

3.1.16 При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

1. Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2. Существенность показателей отчетности и ошибок. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

3. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

#### 4. Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

#### 5. Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение материальных ценностей, резервы сомнительных долгов).

#### 6. Отчет о движении денежных средств

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под

краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

### **3.2. Учетная политика для целей налогового учета.**

#### **3.2.1 Налог на добавленную стоимость**

1. Организация производит нумерацию счетов-фактур в хронологическом порядке с начала календарного года.

2. Организация осуществляет облагаемые и не облагаемые НДС операции.

Под не облагаемыми НДС операциями в настоящей Учетной политике понимаются операции, освобожденные от налогообложения на основании ст. 149 НК РФ, а также операции по реализации товаров, местом реализации которых не признается территория РФ.

При этом пропорция для распределения "входного" НДС, подлежащего разделению, определяется в соответствии с п. 4.1 ст. 170 НК РФ.

При передаче объектов недвижимости участникам долевого строительства жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по договорам долевого участия услуги застройщика освобождаются от начисления НДС.

3. Организация не применяет "правило 5%", предусмотренное в п. 4 ст. 170 НК РФ.

4. Суммы НДС включаются в стоимость работ, услуг полностью, если такие товары (работы, услуги), в том числе основные средства и НМА, будут использоваться только для осуществления операций, не облагаемых НДС.

5. Если в течение текущего налогового периода организация не осуществляла отгрузку товаров (выполнение работ, оказание услуг), реализацию имущественных прав, то пропорция для распределения "входного" НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями, определяемая в соответствии с п. 4.1 ст. 170 НК РФ, рассчитывается по данным предыдущего налогового периода.

6. Организация ведет отдельный учет сумм НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, с использованием субсчетов счета 19, утвержденных Рабочим планом счетов организации.

7. В 2023 году организация не выполняла работы собственными силами, а только исключительно силами подрядных организаций.

#### **3.2.2 Налог на прибыль организаций**

1. Налоговый учет ведется на основе первичных документов, данные из которых группируются в регистрах учета. Регистры бухгалтерского учета являются одновременно регистрами налогового учета.

2. Отчетными периодами по налогу на прибыль признаются месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года.

3. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются организацией ежемесячно исходя из фактически полученной прибыли.

4. Уплата авансовых платежей и сумм налога, подлежащих зачислению в бюджеты субъектов РФ, производится по месту нахождения организации.

5. Организация признает доходы и расходы по методу начисления.

При установленном методе начисления доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они возникли, независимо от фактического поступления денежных средств, имущества или имущественных прав.

Деятельность организации по договорам долевого участия не признается реализацией, а признается получением и использованием средств целевого финансирования. К средствам

целевого финансирования приравниваются средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ. Данные доходы не учитываются при определении налоговой базы.

(Основание: пп.14 п. 1 ст. 251 НК РФ, Федеральный закон №368-ФЗ от 09.11.2020)

6. Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

Расходы, которые возмещены за счет целевых средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование этих средств в целях главы 251 НК признается возмещение расходов организации в связи со строительством МКД или иных объектов.

В декларации по налогу на прибыль в строке выручка указывается сумма выручки по договорам ДДУ за минусом себестоимости.

(Основание: пп.14 п. 1 ст. 251 НК РФ, Федеральный закон №368-ФЗ от 09.11.2020)

7. В перечень прямых расходов организации, связанных с производством товаров (работ, услуг), включаются:

- затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и (или) образующих их основу либо являющихся необходимым компонентом при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг);
- затраты на приобретение комплектующих изделий, подвергающихся монтажу, и (или) полуфабрикатов, подвергающихся дополнительной обработке;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на уплату страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленных на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, выполнении работ, оказании услуг.

1 ст. 318 НК РФ)

8. Расходы, понесенные при оказании услуг, организация в полном объеме признает в текущем отчетном (налоговом) периоде, без распределения прямых расходов на остатки незавершенного производства.

9. Организация осуществляет распределение прямых расходов на незавершенное производство (НЗП) и на изготовленную в текущем месяце продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) в доле, соответствующей доле прямых затрат в нормативной стоимости продукции.

10. Прямые расходы, которые невозможно отнести к конкретному производственному процессу по изготовлению продукции (выполнению работ, оказанию услуг), распределяются организацией пропорционально выручке от реализации соответствующих видов продукции (выполнение работ, оказание услуг).

### 3.2.3 Учет товарно-материальных ценностей

Стоимость покупных товаров формируется из цены приобретения товаров, установленной условиями договора и уплаченной поставщику, с учетом следующих расходов, связанных с приобретением: расходов на доставку, расходов на погрузочно-разгрузочные работы.

1. При реализации покупных товаров для определения стоимости их приобретения организация применяет метод оценки по средней стоимости.

2. Стоимость имущества, перечисленного в пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ (не являющегося амортизируемым), включается в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода такого имущества в эксплуатацию.

#### 3.2.4. Учет амортизируемого имущества

1. Амортизируемым имуществом в целях налогообложения признаются имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у организации на праве собственности (если иное не предусмотрено главой 25 НК РФ), используются для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации.

Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

2. Срок полезного использования объекта основных средств, установленный при его приобретении, пересматривается при проведении работ по реконструкции, модернизации, технического перевооружения. Если в результате таких работ имело место улучшение (повышение) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, то срок полезного использования объекта увеличивается. При этом увеличение может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое основное средство.

3. По приобретаемым основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации в целях применения линейного метода, определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.

4. По всем объектам амортизируемого имущества организация применяет линейный метод начисления амортизации.

5. Амортизационная премия не применяется.

6. Амортизация по объектам основных средств начисляется без применения специальных повышающих коэффициентов.

7. Амортизация по всем объектам амортизируемого имущества начисляется без применения понижающих коэффициентов.

#### 3.2.4. Формирование резервов

1. Резерв на предстоящий ремонт основных средств не создается. Расходы на ремонт включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены.

2. Резерв по сомнительным долгам организация не формирует.

3. Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание организация не формирует.

4. Резерв на оплату отпусков организация не формирует.

5. Резерв на выплату вознаграждений за выслугу лет организация не формирует.

6. Резерв на выплату вознаграждений по итогам работы за год организация не формирует.

7. Резерв на предстоящие расходы на научные исследования и (или) опытно-конструкторские разработки организация не формирует.

#### 3.2.5. Налог на доходы физических лиц

1. Учет доходов, выплаченных физическим лицам, в отношении которых организация выступает налоговым агентом, предоставленных налоговых вычетов, а также сумм исчисленного и удержанного с них НДФЛ ведется в налоговом регистре.

2. Учет сумм начисленных выплат и иных вознаграждений, а также относящихся к ним сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, по каждому физическому лицу, в пользу которого



осуществлялись выплаты и в отношении, которого организация выступает плательщиком, ведется в регистрах учета.

3. Учет начислений и перечислений страховых взносов, а также производимых страховых выплат по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний ведется в карточках учета.

#### 3.2.5. Налог на имущество организаций

Организация имеет одну группу (объект) имущества, облагаемого налогом, отражаемый в налоговой декларации.

### 4. Расшифровка отдельных статей формы Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023.

#### 4.1 Расшифровка основных средств:

Таблица №4 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало Отчетного периода	Поступило	Выбыло	На конец Отчетного периода
Здания	3522			3522
Сооружения	9792	17631	27423	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	3320	856		4176
Земельный участок	190770	51688	111444	131014
Объекты под снос (08 счет)	88914	56146	78474	66586
Строительство ОС	29909	1431	31340	
Производственный и хозяйственный инвентарь	490	248		738
Офисное оборудование		148		148
Итого	326717	128148	248681	206184

Из таблицы №4 видно, что в 2023 году Общество приобрело по договорам купли-продажи земельные участки на котором в 2024-2025 гг. будет осуществляться строительство многоквартирных домов с подземными автостоянками.

Подробное движение основных средств представлено в Пояснении к бухгалтерской отчетности за 2023 год Раздел 2

#### 4.2 За 2023 год начислена амортизация:

Таблица №5 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало Отчетного периода	Начислено	Уменьшено	На конец Отчетного периода
Здания	166	117		283
Машины и оборудование (кроме офисного)	2440	1229		3669
Производственный и хозяйственный инвентарь	131	172		303
Офисное оборудование		27		27
Другие виды основных средств		73		73
Итого	2737	1618		4355

4.3 На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» у предприятия в течении 2023 года числилось арендованное имущество, со сроком аренды менее года, к которому не применимы положения ФСБУ 25/2018 «Аренда».

Таблица №6 (тыс. рублей)

Наименование	марка	Кол-во единиц	Сумма
Автомобиль	Ниссан Икс-Трейл гос.№К774РТ	1	350
Автомобиль	Тойота Калдина гос№ M551CX	1	300
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер H213EE 38	1	400
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер A505BE 138	1	2000
Автомобиль	Автомобиль Mazda CX-5 гос.№P290AX	1	2000
Итого			5050

По результатам проведенной инвентаризации согласно приказу 10 от 25.12.23 не выявлено активов (объектов основных средств, капитальных вложений), имеющих признаки обесценения (балансовая стоимость превышает возмещаемую сумму, отражающую максимальную сумму экономических выгод от данного актива, которые могут быть получены посредством использования актива или в результате его продажи). Резерв под обесценение объектов основных средств и капитальных вложений создан в размере 0,00 рублей.

#### 4.4 Расшифровка стр. 1210 «Материалы».

Таблица №7 (тыс. рублей)

Наименование	Остаток на начало отчетного периода	Поступило	Выбыло				Остаток на конец отчетного периода
			Управленческие затраты	Затраты на строительство	Реализовано	Передано подрядчикам	
ГСМ	9,7	1246,4	399,0	586,5	-	-	270,6
Прочие материалы	4326,0	89897,8	340,2	77477,1	-	-	16406,5
Инвентарь и хоз. принадлежности	569,1	4893,2	526,0	4342,2	-	-	594,1
Спецодежда	65,6	1171,5	-	1087,7	-	-	149,4
Строительные материалы	58695,1	566234,2	24,9	341068,1	-	133742,1	150094,2
Материалы, переданные	234682,5	133742,4	-	208486,5	-	-	159938,4

подрядчику							
Итого	298348,0	797185,5	1290,1	633048,1		133742,1	327453,2

В 2023 году было продолжено строительство ЖК «Пятый элемент», ЖК «Онегин» (третья, четвертая очередь строительства) и сдан в эксплуатацию ЖК «КУМИР». В связи с увеличением цен на строительные материалы, некоторые позиции приобретаются заблаговременно.

#### 4.5 Расшифровка стр. 1210 «Основное производство»

Таблица №8 (тыс. руб.)

Наименование номенклатурной группы	На начало Отчетного периода	Поступило	Списано	На конец Отчетного периода
ЖК Кумир	852183	415230	1267413	
ЖК Пятый элемент	366322	711041		1077363
ЖК Онегин	20509	524485		544994
ЖК муз. школа	6217	20065		26282
Итого	1245231	1670821	1267413	1648639

Оценка остатков незавершенного производства осуществляется по фактическим затратам.

По результатам инвентаризации запасов (приказы №4, 5, 6, 7 от 25.12.23) и незавершенного производства (приказ №11 от 25.12.23) резерв под снижение стоимости запасов в 2023 году создан в размере 0,00 рублей в связи с отсутствием запасов, на которые цена в течение года снизилась, либо которые морально устарели или частично потеряли свое первоначальное качество. Признаков обесценения незавершенного производства не выявлено.

**4.6 По итогам инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности,** выявлена задолженность, по которой начислен резерв по сомнительным долгам в размере 72 933 руб.

Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 342 891 тыс. рублей, что больше на 180 % по сравнению с 2022 годом. Сумма кредиторской задолженности поставщикам Общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 223 193 тыс. рублей., что меньше на 8 % чем в 2022 году.

#### Расшифровка дебиторской задолженности (строка 1230)

Таблица №9 (тыс. руб.)

№	Наименование организации дебитора	Сумма задолженности	Предмет договора
1	ООО Авангард	55024,2	Аванс по договору поставки № А-КСИ-06-22 от 03.06.2022, договор поставки №А-КСИ-9-23 от 30.08.2023 за кирпич
2	МУП Водоканал	26731,0	Аванс по договору о технологическом присоединении № ТП-22-00515 от 25.07.2022, договор о технологическом присоединении №ТП-23-00431 от 30.06.2023

3	ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС ООО	15299,7	Аванс по договору 09/03/2023П от 09.03.2023 за лифты
4	МЭС ООО	8874,0	Аванс по договору поставки №15/12 от 15.12.2023 за тмц.
5	ОНЕГИНРИЭЛТИ ООО	70000,0	Агентский договор №1 от 08.11.2023 за тмц.
6	Пирогова Татьяна Андреевна ИП	25732,7	Аванс по договору №п1/23 от 25.09.2023, договор от 06.09.2023, договор поставки №П-2/23 от 07.11.2023 за тмц
7	ИП Поляков Сергей Владимирович	39756,4	Аванс по договору поставки от 23.11.2022, договору поставки П-КСИ-09-23 от 01.09.2023 за кирпич
8	Спецдорсервис ООО	9096,1	Аванс по Договору поставки №61-20/12-23 от 20.12.2023 за ОС
9	ЭКОСИСТЕМЫ ООО	49753,0	Аванс по договору №1257 от 03.10.2023
10	Прочие дебиторы	42623,9	Прочие договоры
	ИТОГО:	342891,0	

#### 4.7 Расшифровка строки 1250 «Денежные средства»

Таблица №10 (тыс. руб.)

Наименование	На начало отчетного периода	Поступило	Выбыло	На конец отчетного периода
Касса организации	32		4	28
Расчетные счета	59569	1960377	2019912	34
Специальные счета		17800		17800
ИТОГО:	59601	1978177	2019916	17862

Подробная расшифровка движения денежных средств представлена в форме №4 к бухгалтерскому балансу.

#### 4.8 Расшифровка раздела III «Капитал и резервы»

Таблица №11 (тыс. руб.)

Наименование	На начало Отчетного периода	Увеличение	На конец Отчетного периода
Уставный капитал	100		100
Добавочный капитал	2100		2100
Резервный капитал	25		25
Нераспределенная прибыль	369832	245862	615694
ИТОГО:	372057	245862	617919

По итогам 2023 года получена прибыль в размере 245 862 тыс. руб. от реализации объектов недвижимости ЖК ПРИМОРСКИЙ, ЖК КУМИР.

Выплат за счет прибыли и распределения прибыли прошлых лет не производилось в отчетном году.

#### 4.9 Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

Таблица №12 (тыс. руб.)

Контрагент	На начало Отчетного периода	Увеличение	Уменьшение	На конец Отчетного периода
ПАО Сбербанк кредитный договор №76900197-21036-0 от 13.10.2021	826856	76268	903124	-
ПАО Сбербанк кредитный договор № №N180B004ХО от 17.06.2022	372134	720988	-	1093122
Кредитный договор №180B00JEOMF от 29.06.2023		463183		463183
Кредитный договор №180B00FNB от 17.02.2023		48143	48143	
Аксенов Олег Вячеславович	13877	-	-	13877
Антропов Вадим Анатольевич	12173	-	-	12173
ООО «КСИ-РИТЕЙЛ»	9900	-	-	9900
ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»	247781	56760	222431	82110
ООО «Сибинструмент»	31000		29742	1258
ИТОГО:	1513721	1365342	1203440	1675623

#### 4.10 Расшифровка раздела V строки 1510 «Проценты по долгосрочным кредитам и займам»

Таблица №13 (тыс. руб.)

Контрагент	На начало Отчетного периода	Начислено	Выплачено	На конец Отчетного периода
ПАО Сбербанк		65683	30722	34961
Аксенов Олег Вячеславович	7742	1913	-	9655
Антропов Вадим Анатольевич	8580	1679	-	10259
ОНЕГИНРИЭЛТИ ООО	3653	6945	2481	8117
Сибинструмент ООО	6628	1565	4955	3238
ООО КСИ-Ритэйл	2355	643		2998
Итого	28958	78428	38158	69228

#### 4.11 Расшифровка кредиторской задолженности (строка 1520)

Таблица №14 (тыс. руб.)

№	Наименование организации	Сумма	Предмет договора
---	-----------------------------	-------	------------------

	кредитора	задолженности	
1.	ИП Шахерова С.Л.	123075,2	Задолженность по договорам подряда
2	БЕТОНШИК ООО	11889,1	Задолженность по договору поставки бетона и оказания услуг №БШ/ОНЕ 02/08-23 от 02.08.23
3	ИП Ращупкин Е. А.	7474,3	Задолженность по договору подряда №5 от 01.06.2023.
4	ИП Анисимов Г.А.	23157,4	Задолженность по договору оказания транспортных услуг №13/15/КСИ от 09.04.2015
5	Горошко А.А. ИП	8315,5	Задолженность по договору оказания транспортных услуг №1-Юра от 01.03.2016
6	Прочие кредиторы	49281,5	Прочие договоры
	ИТОГО:	223193,0	

Кредиторская задолженность подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.  
Краткосрочная дебиторская задолженность - это задолженность, поступление по обязательствам которых ожидается в течение 12 месяцев после возникновения.

**4.12 В 2023 г учетной политикой предусмотрено создание резервов:**

- на оплату отпускных;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей;
- резерв по сомнительным долгам.

В 2023 году формировался резерв на оплату отпусков, в конце года по резервам была проведена инвентаризация, и сумма начисленного резерва скорректирована на остаток неиспользованных дней отпуска. Расшифровка движения резерва на выплату отпусков

Таблица №15 (тыс. руб.)

Период	Остаток на начало года	Начислен резерв	Восстановлен (погашен) резерв	Списана как избыточная сумма	Остаток на конец года
Сальдо на 31.12.2022	2475	4191	3315		3351
Сальдо на 31.12.2023	3351	3402	4117		2636

**5. Расшифровка отдельных статей формы №2 «Отчета о прибылях и убытках» по состоянию на 31.12.2021.**

**5.1 Доходы Общества.**

В 2023 году Обществом был сдан объект ЖК КУМИР по адресу ул. Лермонтова д. 17. Реализация большинства жилых, нежилых помещений и парковок прошло в 2023 году по договорам ДДУ без учета НДС.

Таблица №10 (тыс. рублей)

№	Показатели	2023 г	Удельный вес%
1	Выручка	1638236	100
1.1	Выручка объектов ЖК ПРИМОРСКИЙ	46873	2,86
1.2	Выручка объектов ЖК КУМИР	1571313	95,92
1.3	Выручка за прочее имущество	20050	1,22
	<b>Итого выручка от реализации</b>	<b>1638236</b>	<b>100</b>
2.1	Проценты к получению	3199	35,34
2.2	Прочие доходы	254	2,8
2.3	Прочая реализация	1697	18,74
2.4	Оприходование сооружений, подлежащих реализации	3905	43,12
	<b>Итого прочие расходы</b>	<b>9055</b>	<b>100</b>
	<b>Итого доходы</b>	<b>1647291</b>	

**5.2 Расходы Общества составили:**

Таблица №11 (тыс. рублей)

№	Показатели	2022 г	Удельный вес%
<b>1.</b>	<b>Себестоимость продаж всего</b>	<b>(1 309 500)</b>	<b>100</b>
1.1	в т. ч. себестоимость объектов ЖК ПРИМОРСКИЙ	(41 047)	
1.2	ЖК КУМИР	(1 248 293)	
1.3	в т. ч себестоимость прочей реализации	(20 160)	
<b>2</b>	<b>Прочие расходы в том числе:</b>	<b>(30 573)</b>	<b>100</b>
2.1	Проценты по заемным средствам	(12 745)	41,68
2.2	Налоги и сборы	(1 612)	5,27
2.3	Гарантийный ремонт	(4 247)	13,89
2.4	Расчетно-кассовое обслуживание	(662)	2,17
2.5	Расходы, связанные с реализацией ОС	(5 096)	16,67
2.6	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(5 255)	17,19
2.7	Прочие внереализационные доходы (расходы)	(956)	3,13

**5.3 Расшифровка отложенного налога по ПБУ 18/02**

Таблица №12 (тыс. рублей)

А	Прибыль до налогообложения	307 217,7
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	712,4

	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	272.1
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода** Сальдо на конец периода по дебету счета 09	9 137.0
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода** Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	7 571.6
Е	Постоянная разница за период Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	367.8
1	Отложенный налог на начало периода (В) - (В)	440.3
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	1 565.4
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	1 125.1
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-62 480.8
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-61 355.8
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-61 443.5
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-73 6
8	Чистая прибыль (А) + (5)	245 861.95

### Поручительства и залоги

По состоянию на 31.12.2023 обеспечения обязательств и платежей выданные составляют 2 870 743,62 тыс. руб. в т. ч.

1. ПАО СБЕРБАНК - Договор ипотеки № ДИ01\_180В004ХО от 17.06.2022 (залог земельного участка)- 244 843,96 т. р.
2. ПАО СБЕРБАНК - Договор ипотеки №ДИ01\_180В00JEOMF от 29.06.2023 (залог земельного участка)- 285 937,76 т. р.
3. Денежные средства на счетах эскроу по объекту «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ЖК Онегин» -754 275,85 т. р.
4. Денежные средства на счетах эскроу по объекту: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ЖК ПЯТЫЙ ЭЛЕМЕНТ»- 1 585 686,10 т. р.

### 6. Изменения показателей отчетности.

Исправлений в отчетность в результате выявления существенных ошибок в бухгалтерском учете за предыдущие периоды в 2023 году не вносилось (ПБУ 22). Однако, в бухгалтерской отчетности за 2023 год в отчете о финансовых результатах дополнительно раскрыта информация по строке 2220 «Управленческие расходы» за 2022 год в размере 8 291 тыс. руб.



## 7. Непрерывность деятельности

Руководство Предприятия оценило способность продолжать непрерывно свою деятельность, существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности отсутствует. Предприятие не планирует прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Геополитическая обстановка в мире обострилась. Это оказывает негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 г. наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют, ставки рефинансирования, льготной ипотеки. Вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц, резкое изменение ценообразования.

Экономические санкции против ряда российских физических и юридических лиц, введенные в 2022 и 2023 годах Европейским союзом, Соединенными Штатами Америки, Японией, Канадой, Австралией и другими странами, а также ответные санкции, введенные российским правительством, привели к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, колебанию курса российского рубля и сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Влияние указанных факторов на деятельность Общества в долгосрочной перспективе оценить трудно. Настоящая отчетность отражает наилучшие оценки руководства Общества по влиянию данных факторов на его деятельность.

Общество в 2023 г. не принимало решений о прекращении деятельности как полностью, так и частично. Общество планирует продолжать свою деятельность в 2024 году и далее.

Исходя из действующей политики по оценке и управлению рисками, Общество не подвержено рискам (финансовым, правовым, страновым, региональным, репутационным и др.).

На 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют:

- факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность;
- чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

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 предприятие. Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности предприятия продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Обстоятельства, которые не повлияли на непрерывность деятельности в связи с проведением СВО:

- количество мобилизованных работников на предприятии нет;
- вводимые Западом санкции не оказали серьезного или негативного влияния на экономическую ситуацию на рынке строительных услуг;
- предприятие не испытывает проблем с поставкой топлива, форменной одежды, запчастей, комплектующих, стройматериалов;
- отсутствуют опасения в отношении потери ключевых потребителей и поставщиков;
- заключенные предприятием договоры исполняются в полном объеме.

Текущая ситуация не оказывает влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности. Предприятие планирует продолжать свою деятельность непрерывно и не

планирует прекращение деятельности. У предприятия отсутствует неопределенность в отношении непрерывности деятельности.

В 2023 году были приобретены земельные участки по ул. Шмидта, ул. Кайской, ул. Пушкина, ул. Гоголя для дальнейшей работы по строительству жилых комплексов в г. Иркутске.

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

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

#### **9. Налогообложение и риски.**

Интерпретация руководством Общества законодательства Российской Федерации применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими федеральными органами. Налоговые органы могут изменить свою позицию при интерпретации законодательства применительно к отдельным хозяйственным операциям и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 года соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находятся Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного законодательства является высокой.

#### **10. Условные обязательства**

На дату составления бухгалтерской отчетности у Общества не существует условных обязательств (т.е. обязательств, возникших в силу норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров, а также публичных обязательств Общества), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010.

#### **11. Информация о движении кадров**

Фактическая численность на 01.01.2024 – 37 чел. Среднесписочная численность за 2023 год составила 28 чел.

Показатель «текучесть кадров по предприятию» на 31.12.2022 года составил 11,94%, что на 6,06 % меньше, чем в прошлом году 2022 года (18%). Уволено сотрудников в 2023 году – 4 чел., в 2022 году – 5 чел. В 2023 году принято – 4 чел., в 2022 году принято 17 чел. Это объясняется тем, что предприятие стабильное, развивающееся.

#### **12. Информация о начисленной заработной плате.**

Расходы на оплату труда в 2023 году составили 39590 тыс. руб., в 2022 году составили 33613,7 тыс. руб. (в 2021г. – 22637,1 тыс. руб.). в том числе расходы на оплату труда управленческому персоналу составили в 2023 г. -25 269 тыс. руб. Ежегодно проводится индексация зарплаты в размере не менее 10%.

Управленческому персоналу в 2023 году не производились выплаты за счет чистой прибыли.

### 13. Информация по сегментам

Общество ведет свою деятельность в одном географическом сегменте – Иркутская область.

Генеральный директор

СЗ ООО «КСИ-СТРОЙ»



Антропов В.А.