

## 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 "ФЕНИКС"</b>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6168007590		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>344103, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, ул Доватора, влд. 156</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

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	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	165 921	165 056	178 027
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	165 921	165 056	178 027
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.3	Запасы	1210	1 252 760	407 122	15 200
	в том числе:				
	незавершенное производство		1 252 760	407 122	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	20 318	355	210
3.4	Дебиторская задолженность	1230	186 063	81 705	16 504
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	4
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 513	32 782	348
3.5	Прочие оборотные активы	1260	3 433	52 173	7 289
	Итого по разделу II	1200	1 467 088	574 138	39 555
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 633 009</b>	<b>739 194</b>	<b>217 582</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 867	3 866	3 380
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>3 877</b>	<b>3 876</b>	<b>3 390</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.6	Заемные средства	1410	1 466 285	727 010	206 427
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	206	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 466 491</b>	<b>727 010</b>	<b>206 427</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	136 443	-	6 220
3.7	Кредиторская задолженность	1520	25 256	8 308	1 545
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.8	Оценочные обязательства	1540	942	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>162 641</b>	<b>8 308</b>	<b>7 765</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 633 009</b>	<b>739 194</b>	<b>217 582</b>

Руководитель



**Вальдман Леонид  
Ефимович**

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"</b>	ИНН	6168007590		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(264)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(264)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
3.10	Проценты к уплате	2330	(103)	(136)
3.10	Прочие доходы	2340	138	557
3.10	Прочие расходы	2350	(6)	(113)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29	44
3.11	Налог на прибыль	2410	(28)	(9)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(28)	(9)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1	35

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	1	35
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Вальдман Леонид  
Ефимович**  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

		Дата (год, месяц, число)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710003		
		по ОКПО	2023	12	31
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"</b>	ИНН	6168007590		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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



Руководитель Вальдман Леонид Ефимович  
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
6168007590	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	3 380	3 390
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	486	486
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35	35
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	3 866	3 876
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	1	1
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1	1
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	3 867	3 877

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

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



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	3 877	3 876	3 391

Руководитель Вальдман Леонид Ефимович  
 (подпись) (расшифровка подписи)



11 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Общество с ограниченной ответственностью	<b>Специализированный</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>застройщик "ФЕНИКС"</b>	ИНН	<b>6168007590</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность застройщика-заказчика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Общественно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Общества с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	12 678	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	12 678	-
Платежи - всего	4120	(787 231)	(474 922)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(683 881)	(411 556)
в связи с оплатой труда работников	4122	(48 265)	(12 299)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(4 711)
налога на прибыль организаций	4124	(9)	(14)
прочие платежи	4129	(55 075)	(46 342)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(774 553)	(474 922)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	893 083	525 506
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	893 083	525 506
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(146 800)	(18 150)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(146 800)	(18 150)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	746 283	507 356
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(28 270)	32 434
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	32 782	348
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 513	32 782
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Вальдман Леонид

Ефимович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	165 056	-	-	(2 189)	-	168 111	(2 189)
	5210	за 2022г.	178 027	-	-	-	-	165 056	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	(10)	-	627	(10)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	165 056	-	-	-	-	165 056	-
	5212	за 2022г.	178 027	-	-	-	-	165 056	-
Земельные участки	5203	за 2023г.	-	-	2 428	(2 179)	-	2 428	(2 179)
	5213	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	слисано	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.	-	3 055	-	(3 055)	-
	5250	за 2022г.	3 450	-	(3 450)	-	-
в том числе: Сервер Depo Storm 1430U2R	5241	за 2023г.	-	627	-	(627)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Офисное помещение (Тельмана,9)	5242	за 2023г.	-	685	-	(685)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
61:44:0050413:205 в аренде	5243	за 2023г.	-	1 743	-	(1 743)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
61-АИ 669834 в аренде	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	3 450	-	3 450	-	-
Сооружение КН 61:44:0072101:203 (Ростов-на-Дону, пр.Стачки-ул.Мильчукова) ПОД СНОС							

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	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	-	204	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	165 683	165 056	178 027
	5288	-	-	-



Руководитель **Вальдман Леонид Ефимович**  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
											первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	4	-	(4)	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	4	-	(4)	-	-	-	-	-	-

## 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  
**Вальдман Леонид  
 Ефимович**  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г. М.П.





## 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 \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Вальдман Леонід Ефимович**  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате погашения	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
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.	81 705	-	155 802	-	(51 450)	-	-	-	-	-	-	-	6	-	186 063	-
	5530	за 2022г.	16 504	-	67 147	-	(1 947)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 705	-
в том числе:	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	81 159	-	153 753	-	(50 251)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184 661	-
	5532	за 2022г.	16 478	-	66 629	-	(1 947)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 159	-
Авансы выданные	5513	за 2023г.	546	-	2 049	-	(1 199)	-	-	-	-	-	-	-	6	-	1 402	-
	5533	за 2022г.	26	-	518	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	546	-
Прочая	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	81 705	-	155 802	-	(51 450)	-	-	-	-	-	-	-	6	-	186 063	-
	5520	за 2022г.	16 504	-	67 147	-	(1 947)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 705	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		Балансовая стоимость
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	727 010	886 281	-	(146 800)	-	-	-	1 466 491	
	5571	за 2022г.	206 427	576 356	7 007	(62 780)	-	-	-	727 010	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	292 772	885 973	-	-	-	-	-	1 077 055	
	5572	за 2022г.	-	285 900	6872	-	-	-	-	292 772	
займы	5553	за 2023г.	434 238	101 792	(146 800)	-	-	-	-	389 230	
	5573	за 2022г.	206 427	305 826	135	(78 150)	-	-	-	434 238	
прочая	5554	за 2023г.	-	206	-	-	-	-	-	206	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	8 308	35 162	129 438	(11 127)	(88)	6	-	161 699	
	5580	за 2022г.	7 765	7 877	4 711	(12 042)	-	(2)	-	8 308	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	7 793	21 328	(4 907)	(88)	-	-	-	24 126	
	5581	за 2022г.	192	7 779	(178)	-	-	-	-	7 793	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	9	1 073	2	(807)	-	6	-	1 090	
	5583	за 2022г.	813	-	-	-	-	-	2	9	
кредиты	5564	за 2023г.	6 872	-	33 461	-	-	-	-	40 333	
	5584	за 2022г.	-	-	11 583	(4 711)	-	-	-	6 872	
займы	5565	за 2023г.	6 355	-	95 975	(6 220)	-	-	-	96 110	
	5585	за 2022г.	6 220	9 150	136	(9 150)	-	-	-	6 355	
прочая	5566	за 2023г.	15	25	-	(80)	-	-	-	40	
	5586	за 2022г.	95	-	-	-	-	-	-	15	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	735 318	921 443	129 438	(157 927)	(88)	6	-	1 628 190	
	5570	за 2022г.	214 192	584 233	11 719	(56 958)	-	X	(2)	735 318	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Вальдман Леонид  
 (подпись) Ефимович  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 576	-
Расходы на оплату труда	5620	29 229	-
Отчисления на социальные нужды	5630	6 968	-
Амортизация	5640	2 189	-
Прочие затраты	5650	157 475	264
Итого по элементам	5660	197 437	264
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (приrost [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(197 437)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	264

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



Руководитель **Вальдман Леонид Ефимович**  
(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	2 151	(1 208)	-	942



Вальдман Леонид  
Ефимович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

11 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 103 798	66 163	-
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	21 664	21 664	-
в том числе:				
5811		-	-	-



**Вальдман Леонид  
Ефимович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_

11 марта 2024 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
СЗ «ФЕНИКС»**

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

**2023**

## **1. Общие сведения об организации**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Феникс».

Сокращенное наименование:

ООО СЗ «Феникс».

Место нахождения:

344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д.156

ИНН 6168007590 КПП 616801001

ОГРН 1056168087568 от 09.12.2005 г.

### **1.2 Основные сведения об участниках общества и уставном капитале**

Единственным участником Общества является физическое лицо - Вальдман Леонид Ефимович, являющийся единоличным исполнительным органом Общества – директором ООО СЗ «Феникс».

В течение 2023 года состав учредителей не менялся.

Бенефициарным владельцем Организации является Вальдман Леонид Ефимович, ИНН 616802303902.

Уставный капитал общества:

- объявленный размер уставного капитала- 10 000 рублей.
- фактически оплаченная часть уставного капитала – 10 000 рублей.

В течение 2023 года размер уставного капитала не менялся, решения об изменении уставного капитала не принимались

Дочерние и зависимые Организации отсутствуют. Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Экспортных, импортных, валютных операций в 2023 году не производилось.

### **1.3. Численность предприятия**

Среднесписочная численность в течение 2023 года составляла – 12 человек

### **1.4. Сведения о лицах, ответственных в 2023 году за организацию бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности.**

Директор - Вальдман Леонид Ефимович

Главный бухгалтер – Сахарчук Анна Сергеевна

### **1.5. Производственно-хозяйственная деятельность Общества в 2021-2023 г.**

Основным видом деятельности ООО СЗ «Феникс» является осуществление функций заказчика-застройщика; получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций); подготовка задания на проектирование; техническое сопровождение проектной стадии; оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию; организация управления строительства; технический надзор. Строительство объектов осуществляется за счет собственных средств и средств участников долевого строительства (эскроу-счета).

По состоянию на 31.12.2023 г. ООО СЗ «Феникс» осуществляет строительство ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г. «Многоэтажная жилая застройка

(многоквартирные жилые дома № 1 и № 2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 20.05.2024 г.

## **1.6. Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность**

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 г. № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об утверждении Положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год» № УП-1 от 28.12.2021 г.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено генеральным директором на главного бухгалтера.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена, исходя из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Феникс» за 2023 год составлена в соответствии с российскими правилами составления отчетности.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году не было.

## **2. Основные положения учетной политики**

### **2.1. Основа составления**

Учетная политика предприятия для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом «Об утверждении Положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год» № УП-1 от 28.12.2022 г.

### **2.2. Отступления при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности, учетной политики, допущения**

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Учетная политика организации сформирована исходя из допущений, что:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения

деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – метод начисления).

### **2.3. Изменения учетной политики, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики**

Учетная политика на 2023г. не изменялась и не дополнялась. В течение 2023г. действовала Учетная политика Общества, которая изменялась с 01.01.2022г. в связи с началом действия следующих федеральных стандартов по бухгалтерскому учету: ФСБУ 6\2020 «Основные средства», ФСБУ 26\2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25\2018 «Бухгалтерский учет аренды».

### **2.4. Критерий существенности**

Решение вопроса, является ли показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. При формировании бухгалтерской отчетности существенность фактов хозяйственной деятельности определяется исходя из совокупности качественных и количественных факторов.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% от статьи Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **2.5. Бухгалтерский учет аренды**

Бухгалтерский учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Организация признает право пользования активом и арендные обязательства по полученному в аренду имуществу в зависимости от сроков и условий договоров аренды.

При выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в пп. «а» и (или) «б» п. 11 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, как в отношении каждого предмета аренды, так и в отношении групп однородных по характеру и способу использования предметов аренды. При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

### **2.6. Основные средства**

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н; и

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям, перечисленным в пункте 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и по стоимости, превышающей 100 тыс. руб. за единицу.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (пп. «а» п.13 ФСБУ 6/2020).

Амортизация по всем группам ОС начисляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта основных средств (по всем группам ОС):

- а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (пп «а» п.33 ФСБУ 6/2020);
- б) прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (пп «б» п.33 ФСБУ 6/2020).

Элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации (п.37 ФСБУ 6/2020).

Организация проверяет основные средства на обесценение в конце каждого отчетного года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (п.38 ФСБУ 6/2020).

В 2023г. в Организации числятся следующие объекты неамортизируемого имущества.

Кадастровый номер	Адреса земельных участков	м2	Разрешенное использование	Выписка
Земельный участок 61:44:0072101:445	РО, г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, пр.Стачки	8176	многоэтажная жилая застройка	числится в выписке
Земельный участок 61:02:0600010:967	Ростовская обл, Аксайский район	65200	малозэтажная многоквартирная застройка, среднеэтажная жилая застройка, для малозэтажной застройки	числится в выписке
Земельный участок 61:02:0600010:16595	РФ, Ростовская обл., Аксайский район, г.Аксай, пр. Аксайский, в 440 метрах от съезда с автомобильной дороги М-4 (Дон) на автодорогу Дон-201	34453	Производственные базы	числится в выписке

#### Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов основных средств:

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов основных средств, отражаются в разд. I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса – 1150 «Основные средства».

По состоянию на начало и на конец отчетного периода отсутствовали авансы, выданные на приобретение объектов основных средств.

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто-оценке.

## **2.7. Капитальные вложения**

Капитальными вложениями признаются затраты на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств и нематериальных активов в соответствии с требованиями, установленными ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов основных средств, объектов нематериальных активов, распределяются между ними прямо пропорционально вложенным затратам. Затраты, которые невозможно отнести к

конкретному объекту, распределяются пропорционально стоимости прямых затрат, непосредственно относящихся к конкретному объекту.

Проверка капитальных вложений на обесценение осуществляется в конце каждого отчетного периода или в течение отчетного периода в случае наступления обстоятельств, свидетельствующих об изменении балансовой стоимости капитальных вложений.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты) (п. 9 ФСБУ 26/2020).

После признания капитальные вложения учитываются по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки 1150 «Основные средства»

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами или НМА.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

По состоянию на 31.12.2023 г. в Организации отсутствуют запасы, которые квалифицируются в качестве капитальных вложений в соответствии с ФСБУ 26/2022.

## **2.8. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Способ оценки финансовых вложений:

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
- Финансовые вложения, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости.
- Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.
- При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется следующим образом:
  - по которым определяется текущая рыночная стоимость – исходя из последней оценки,
  - по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учёта финансовых вложений,

Резерв под обесценение финансовых вложений:

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок более трех месяцев классифицируются в качестве финансовых вложений и отражаются в бухгалтерской отчетности по строке 1240 «Финансовые вложения».

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок менее трех месяцев классифицируются в качестве денежных эквивалентов и отражаются в бухгалтерской отчетности в по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости (п.23 ПБУ 19/02) не осуществляется.

В течение отчетного периода финансовые вложения Обществом не осуществлялись. По состоянию на начало и на конец отчетного периода финансовые вложения на балансе Общества не числятся.

## **2.9. Запасы**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Активы, обладающие признаками основных средств стоимостью не более 100 000 (сто тысяч) рублей за единицу, отражаются в составе запасов и списываются на затраты производства по мере отпуска их в производство или эксплуатацию.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

При отпуске запасов (строительные материалы, прочие материалы) в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Расчет по средней себестоимости единицы учета запасов осуществляется путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода месяца и поступивших запасов в течение месяца (п.39 ФСБУ 26\2020).

При отпуске запасов (хозяйственный инвентарь, малоценные активы со сроком использования более 12 месяцев) в производство себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

В составе запасов отражаются затраты на создание (строительство) объектов недвижимого имущества (многоквартирный дом) для участников долевого строительства до момента признания выручки от завершения всех работ по объекту (затраты в незавершенном производстве (незавершенное строительство)).

По состоянию на отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из фактической себестоимости и чистой стоимости продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением, под которое создается резерв.

Авансы, выданные на приобретение МПЗ, представляются в бухгалтерском балансе в составе детализирующей строки к статье 1230 «Дебиторская задолженность».

## **2.10. Незавершенное производство**

Основным видом деятельности ООО СЗ «Феникс» в 2023 году являлось осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных домов. Общество самостоятельно не осуществляет никакие виды строительных работ.

Строительство объектов по договорам участия в долевом строительстве осуществляется с привлечением генерального подрядчика/подрядчиков. Аналитический учет расходов, связанные с осуществлением строительства объектов, организован на соответствующих субсчетах в разрезе объектов строительства и видов затрат.

Оценка незавершенного строительства производится по фактической себестоимости.

В состав затрат включаются прямые затраты (стоимость материалов, стоимость услуг строительных подрядчиков, услуг сторонних организаций, проценты за использование кредитных и заемных денежных средств, привлеченных и использованных строго по целевому назначению, связанному со строительством объекта и др. затраты непосредственно связанные со строительством объектов недвижимости), косвенные затраты, связанных с содержанием застройщика.

При строительстве нескольких объектов недвижимости или получения выручки от других видов деятельности косвенные затраты распределяются между объектами строительства и видами деятельности пропорционально прямым затратам.

Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов недвижимости, подлежащих передаче по ДДУ

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства, отражаются в разд. II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

Отражение в бухгалтерском балансе материально-производственных запасов, приобретаемых для создания объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства: отражаются по строке 1210 «Запасы».

## **2.11. Порядок признания доходов**

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка, связанная с деятельностью застройщика, признается по мере полного завершения строительства или реконструкции объектов недвижимости и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

- Выручка, связанная с деятельностью застройщика, признается по мере полного завершения строительства или реконструкции объектов недвижимости и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.  
В течение отчетного периода выручка не признавалась в связи с незавершенностью строительства объектов.
- выручка от продаж по договорам купли-продажи объектов недвижимости, не реализованных по ДДУ.  
Объекты недвижимости, предназначенные для продажи, в течение отчетного периода отсутствовали. Выручка не признавалась.



### Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

- безвозмездные поступления товарно-материальных ценностей;
- списание кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности
- поступления от продажи ОС и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- излишки, выявленные по итогам инвентаризации.
- Расходы на банковское обслуживание.
- Проценты по предоставленным займам.
- Прочие доходы, не связанные с производством и реализацией.

Прочие доходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от завершения строительства и получения Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

### **2.12. Порядок признания расходов**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99. Для целей бухгалтерского учета расходы классифицируются по следующим основным группам. В зависимости от характера, условий получения и направлений деятельности (п. 4 ПБУ 10/99):

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

### Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации (деятельность застройщика)

- Материальные расходы;
- расходы по оплате труда персонала
- отчисления на социальные нужды
- Суммы начисленной амортизации
- Прочие затраты, связанные с деятельностью застройщика.

Затраты на содержание застройщика учитываются в составе незавершенного производства (до окончания строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

При строительстве нескольких объектов недвижимости или получения выручки от других видов деятельности косвенные затраты распределяются между объектами строительства и видами деятельности пропорционально прямым затратам.

Затраты, связанные со строительством объекта, списываются на себестоимость переданного дольщикам объекта завершеном строительством после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и формируют себестоимость переданных дольщикам объектов, которые будут учтены в составе товаров для продажи.

### Расходы, признаваемые прочими расходами

- Недостачи по итогам инвентаризации;
- курсовые разницы;
- списание дебиторской задолженности
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
- проценты за пользование привлеченными денежными средствами, использованными не по целевому назначению.
- прочие затраты, не связанные с производством и реализацией.

Прочие расходы признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от

завершения строительства.

### **2.13. Оценочные резервы**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010.

#### **- Резерв по сомнительным долгам.**

В обществе по результатам инвентаризации дебиторской задолженности при наличии признаков сомнительной задолженности создается резерв по сомнительным долгам. Сомнительным долгом считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами.

#### **- Резерв на оплату отпусков**

Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

По состоянию на 31.12.2023г.:

- сомнительная дебиторская задолженность в Организации не выявлена. Основания для создания резерва по сомнительным долгам отсутствуют;
- резерв на оплату отпусков, включая начисленные страховые взносы составляет сумму в размере 942 тыс.руб. Незначительная величина резерва связана с соблюдением графика отпусков, предусматривающим плановый отпуск до начала 2024г.

Прочие резервы в 2023 году не создавались в связи с отсутствием в предыдущие отчетные периоды оценочных обязательств либо событий, которые бы являлись основанием для соответствующего резервирования.

### **2.14. Применение ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"**

Расчет налога на прибыль организаций, а также учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций". Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Временные разницы в 2023г. между бухгалтерским и налоговым учетом не возникали. Основания для формирования отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отсутствовали.

### **2.15. Бухгалтерская отчетность:**

**В бухгалтерском балансе выданные (полученные) авансы отражаются за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС (Письмо Минфина от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01).**

**Отражение разовых платежей по договорам страхования (авансы) в бухгалтерском балансе:** данные суммы формируют показатель по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в разд. II баланса. В зависимости от срока задолженности ее отражают по двум разным

подстрокам в балансе /либо в Пояснениях:

- долгосрочная дебиторская задолженность (срок – более 12 месяцев);
- краткосрочная дебиторская задолженность (срок – менее 12 месяцев)

**В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств учтены следующие виды активов:**

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. На 31.12.2022г. по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» числятся денежные средства, размещенные на депозитах сроком менее трех месяцев.

### **Отчет о финансовых результатах**

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов - развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99)

Выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг и т.п.), составляющие **пять и более** процентов от общей суммы выручки организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности. Для этого организация вводит к строке «Выручка» дополнительные строки (п. 18.1 ПБУ 9/99).

В случае выделения в Отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, к строке 2120 «Себестоимость продаж» вводятся дополнительные строки, по которым указываются расходы, соответствующие выделенным организацией видам доходов (п. 21.1 ПБУ 10/99).

### **Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:  
полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);  
перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);  
уплаченные в бюджетную систему РФ;  
возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС свернуто отражается в денежных потоках от текущих операций:  
- или по строке 4120 в составе прочих поступлений- в случае превышения суммы НДС, перечисленной поставщикам, подрядчикам и в бюджет, над суммой НДС, которая поступила от покупателей, заказчиков и из бюджета;  
- или по строке 4129 в составе прочих платежей- в случае превышения суммы НДС, поступившей от покупателей, заказчиков и из бюджета, над суммой НДС, которая перечислена поставщикам, подрядчикам и в бюджет;

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов и суммы удержанного и перечисленного в бюджет НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

В силу незначительности, отражение денежных потоков организации между ней и

хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, отражаются в Отчете о движении денежных средств вместе с аналогичными денежными потоками между организацией и другими лицами (п. 20 ПБУ 23/2011).

Исходя из ПБУ 1/2008, при определении арендатором, к какому виду денежных потоков относятся арендные платежи используются соответствующие положения МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Согласно МСФО (IAS) 7 денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, являются денежными потоками от финансовой деятельности. Сумма арендных платежей незначительная, в связи с чем, отражается как оплата поставщику, без применения норм ФСБУ 25/2019

### 3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Нематериальные активы (НМА) на балансе организации не числятся. Капитальные вложения в НМА в течение отчетного периода не осуществлялись, НИОКР не проводились.

#### 3.2. Основные средства

По состоянию на начало отчетного периода балансовая стоимость основных средств составляла 165 056 тыс.руб.

В составе основных средств отражены земельные участки, находящиеся в собственности организации.

Кадастровый номер	Адреса земельных участков	м2	Разрешенное использование	Балансовая стоимость (тыс.руб.)
Земельный участок 61:44:0072101:445	РО, г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, пр.Стачки	8176	многоэтажная жилая застройка	125 056
Земельный участок 61:02:0600010:967	Ростовская обл, Аксайский район	65200	малозэтажная многоквартирная застройка, среднеэтажная жилая застройка, для малозэтажной застройки	20 000
Земельный участок 61:02:0600010:16595	РФ, Ростовская обл., Аксайский район, г.Аксай, пр. Аксайский, в 440 метрах от съезда с автомобильной дороги М-4 (Дон) на автодорогу Дон-201	34453	Производственные базы	20 000

В течение отчетного периода балансовая стоимость основных средств увеличилась в связи с приобретением основного средства – сервера за 627 тыс.руб. Выбытия основных средств не было.

По состоянию на 31.12.2023г. балансовая стоимость основных средств, находящихся в собственности организации – 165 671 тыс.руб.

По строке 1150 баланса «Основные средства» отражена сумма в размере 165 921 тыс.руб., в том числе:

165 671 тыс.руб. – балансовая стоимость собственных основных средств,  
250 тыс.руб. - балансовая стоимость права пользования активом (ППА) по арендованному имуществу, поскольку предмет аренды по характеру его использования относится к группе основных средств.

#### Бухгалтерский учет аренды

Организация отражает предмет аренды в качестве права пользования активом согласно

требованиям ФСБУ 25/2018 по следующим договорам, срок аренды которых не превышает 11 месяцев, однако, договоры аренды регулярно перезаключаются:

2. арендодатель - ООО «ДИДИСИ КОНСАЛТИНГ ЭНД ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ», объект - Офисное помещение по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Тельмана,9, Договор аренды от 24.06.2022г.
1. арендодатель – ИП Вальдман Л.Е., объект - Офисное помещение по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 150, Договор №10/В от 01.12.2021г.

Организация не отражает право пользования активом по договорам аренды помещений, отраженных на забалансовом счете стоимостью 204 тыс.руб. по причине их краткосрочности, связанной с окончанием строительства объекта, последующей релокацией административного персонала и расторжением договоров аренды менее, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

### **3.3. Запасы**

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 4.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2023г. запасы Общества составляют 1 252 760 тыс.руб., в том числе:

- затраты в незавершенном производстве на создание объекта недвижимого имущества (многоквартирный дом), строящийся на условиях долевого участия в строительстве до момента признания выручки от завершения всех работ по объекту (затраты в незавершенном строительстве) на сумму 1 154 195тыс.руб. и стоимость строительных материалов на сумму 98 565 тыс.руб.

Затраты в незавершенном производстве представлены затратами на строительство ЖК «Times» (Разрешение на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г. «Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома № 1 и № 2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу : г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 20.05.2024 г.

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация запасов. Недостачи и излишки не выявлены. По состоянию на 31.12.2023г. у запасов, числящихся на балансе организации, признаки обесценения (моральное устаревание, потеря своих первоначальных качеств, снижение цен) не установлены. Оснований для создания резерва под снижение стоимости материальных ценностей не имеется.

### **3.4. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 5.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

По состоянию на 31.12.2023 г. общая сумма дебиторской задолженности составляет 186 083 тыс.руб., в том числе:

- выданные авансы на приобретение материалов, работ, услуг, связанных со строительством на сумму 184 661 тыс.руб.

Вся дебиторская задолженность является текущей. Резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием просроченной или сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2023г..

### 3.5. Прочие оборотные активы

Структура прочих оборотных активов, отраженных по строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса на 31.12.2023г., приведена ниже:

- накопленные управленческие затраты Застройщика, учитываемые на счете 97 «Расходы будущих периодов», не связанные со строительством объекта по пр.Стачки– 3 433 тыс.руб..
- По состоянию на 01.01.23г. в составе прочих оборотных активов отражалась часть затрат на содержание застройщика. По состоянию на 31.12.2023г. затраты на содержание застройщика, непосредственно связанные со строительством объекта по пр.Стачки, переведены в состав незавершенного производства и отражены в составе запасов.

### 3.6. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2023 года составили 1 466 285тыс. руб. (см Таблице 5.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год).

Основными заемщиками Организации являются связанные стороны.

Заемные средства от БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены на срок до ввода объекта в эксплуатацию – до 20.05.2024 г., срок возврата займов остальным контрагентам – до 20.02.2026 г. В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2023 г.

Непогашенных в срок процентов по заемным обязательствам не имеется.

### 3.7. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 5.3 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

Движение кредиторской задолженности раскрывается за вычетом дебетовых и кредитовых оборотов, поступивших и выбывших в одном отчетном периоде, при условии отсутствия остатков кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода.

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2023г. отсутствует.

Расшифровка кредиторской задолженности по строке 1520 Баланса и расшифровка Долгосрочных обязательств по заемным средствам по строке 1410 представлены таблице 5.3 «Кредиторская задолженность» табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Кредиторская задолженность по строке 1520 в сумме 25 255.руб, в т.ч.

Налоги	– 1 089 тыс.руб.
Поставщики	– 23968 тыс.руб.
Прочие	– 198 тыс.руб.

### 3.8. Оценочные обязательства

По строке 1540 баланса «Оценочные обязательства» отражен резерв на оплату отпусков работников в размере 942 тыс.руб.

Прочие резервы в 2023 году не создавались в связи с отсутствием в предыдущие отчетные периоды оценочных обязательств либо событий, которые бы являлись основанием для соответствующего резервирования.

### 3.9. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы, связанные с деятельностью застройщика в отчетном периоде не признавались

Расходы, связанные с содержанием застройщика, составила в 2023 г. – 194 438 тыс.руб. (табл.б), отражены в составе незавершенного производства по статье баланса «Запасы».

### **3.10. Прочие доходы и расходы**

По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражена сумма 138 тыс. руб. – проценты банка, списанная кредиторская задолженность

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражена сумма 6 тыс.руб. – внереализационные расходы Организации.

### **3.12. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли**

Выплата дивидендов в 2023 году не осуществлялась. Решением о начислении и выплате дивидендов в течение отчетного периода не принимались.

### **3.13. Информация об операциях со связанными сторонами**

В течение отчетного периода проводились операции со связанными сторонами:

- с единственным участником Общества, который является единоличным исполнительным органом. Характер и объем операций:

получение займов – 100% от общего объема полученных займов;

возврат займов – 93,85% от общего объема возвращенных займов,

остаток на 31.12.2023г. – 32,54% от общей суммы задолженности.

- с организациями, в которых единственный участник Общества владеет более 25% долей в уставном капитале. Характер операций:

приобретение товаров, совокупный объем операций – 1958 тыс.руб., кредиторская задолженность на 31.12.203г. – 1491 тыс.руб.,

возврат займов, совокупный объем операция – 6,15% от общего объема возвращенных займов., задолженность по займам на 31.12.2023г. – 67,46% от общей суммы задолженности.

Вознаграждения основному управленческому персоналу (директор, зам директор, директор по продажам, замдиректора по экономике и финансам, руководитель службы заказчика, главный бухгалтер) выплачивались в течение отчетного периода в виде оплаты труда и

составили – 28 190тыс.руб. тыс. рублей, страховые взносы на обязательное социальное страхование – 4 424тыс. руб.

Краткосрочные и долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу, в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая оплату лечения, коммунальных услуг и по другим основаниям, отсутствуют.

В отчетном (2023) году Организация не оказывала услуги связанным сторонам. Просроченная задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало

### **3.14 Условные активы и обязательства**

По состоянию на 31.12.2023 года в Организации:

- отсутствовали условные обязательства, по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010);

- отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод (п.27 ПБУ 8/2010)

### **3.15. Информация об участии в совместной деятельности**

Организация в 2023 году не участвовала в совместной деятельности

### **3.16. Государственная помощь**

Организация в течение 2023 года не получала государственную помощь

### **3.17. Информация по отчетным сегментам**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **3.18. Информация по прекращаемой деятельности**

#### **Прекращаемые операции (п. 27 ПБУ 4/99)**

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

#### **Прекращаемая деятельность (ПБУ 16/02)**

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

### **3.19. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

### **3.20. Денежные средства и денежные эквиваленты**

По строке 1250 отражены денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе Организации и денежные средства, а так же средства, размещенные на депозитных счетах со сроком возврата менее 3 месяцев

### **3.21. Долевое строительство**

Организация является специализированным застройщиком.  
Строительство объектов осуществляется за счет собственных средств и средств участников долевого строительства (эскроу-счета).

По состоянию на 31.12.2023 г. ООО СЗ «Феникс» осуществляет строительство ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г.  
«Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома №1 и №2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 20.05.2024 г.

Обязательства участников договора долевого участия в строительстве по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей (Письмо Минфина России от 29.01.2008 г.



№ 07-05-06/18) не отражаются на счетах бухгалтерского учета.

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) составляет 1 430 343 тыс.руб..

### **3.22. Информация об исправленных существенных ошибках**

В отчетном периоде (2023г.) не было исправления существенных ошибок прошлых отчетных периодов (пп. 1 п. 15 ПБУ 22/2010).

### **3.23. Информация об операциях в иностранной валюте**

В Организации в 2023г. не осуществлялись операции в иностранной валюте.

### **3.24. Чрезвычайные факты**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствовали.

### **3.25. Информация о событиях после отчетной даты**

Факты хозяйственной жизни, которые возникли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год и которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовый результат и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

### **3.25. Выданные обязательства и полученные обеспечения по состоянию на 31.12.2023г.:**

Полученные обеспечения – 1 103 798 тыс.руб. , выданные обеспечения – 21 664 тыс.руб. (табл.8 Пояснений в табличном виде).

### **3.26. Незавершенные судебные разбирательства по состоянию на 31.12.2023г.**

Незавершенные судебные разбирательства в которых Общество выступает истцом или ответчиком на 31.12.2023г. отсутствуют. Организация является третьим лицом, не заявляющем самостоятельные требования, по иску ООО Строймастер (Истец) к ООО ФПК Контракт-Центр (Ответчик) о взыскании денежных средств по договору подряда.

### **3.27 Допущение непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации. Для ООО «СЗ «Феникс» отсутствуют достаточные причины, которые могут повлиять на непрерывность деятельности предприятия как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **3.28. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации**

Хозяйственная деятельность организации потенциально подвержена существенным следующим рискам:

#### **Финансовые и коммерческие риски**

Организация является Застройщиком в сфере долевого строительства. Строительство осуществляется по действующим федеральным программам поддержки данного сектора.

Остается существенным риск отказа Правительства РФ от данных программ, что повлечет увеличение процентной ставки банковского финансирования с последующим влиянием на себестоимость продукции и увеличении рыночной цены. Данный фактор может негативно сказаться на прилученной прибыли.

Страновые и региональные (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), географическими особенностями (стихийные бедствия) в странах и регионах, в которых организация ведет свою деятельность):

В 2023 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций всех сфер деятельности оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В условиях проведения специальной военной операции в Украине и введения санкций в отношении России со стороны ряда стран предполагаемые прогнозы относительно непрерывности деятельности ООО «СЗ «Феникс» в целом – положительные. Поставщики и покупатели Организации являются резидентами РФ.

В отчетном году указанные обстоятельства не оказали существенного негативного влияния на деятельность Организации, не повлияют на деятельность Организации в обозримом будущем, не повлекли возникновение неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности и не способны оказать влияние на достоверность показателей отчетности, а также на восприятие такой отчетности потенциальными пользователями.

#### Отраслевые риски

В виду санкционной политики по отношению к Российской Федерации, ряд компаний строительной отрасли были вынуждены покинуть территорию РФ, что привело к срочной замене поставщиков продукции.

Влияние рисков: Вышеуказанные риски не оказали существенного негативного влияния на деятельность Организации в отчетном году и в нашей оценке существенно негативно не повлияют на деятельность Организации в обозримом будущем. Вышеуказанные риски не повлекли возникновение неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности и не способны оказать существенное влияние на достоверность показателей отчетности, а также на восприятие такой отчетности потенциальными пользователями.

### 3.29. Информация об экологической деятельности

Согласно п. 3.7 договор с ООО ФПК Контракт-Центр №Ст-01/2022-1 от 10.01.2022г. экологическую безопасность и отчетность в соответствующие организации осуществляются генеральным подрядчиком.

11.03.2024 г.

Директор



Вальдман Л.Е.