

**Аудиторское заключение независимого аудитора  
о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «КАШТАН»  
за 2023 год**

**Аудиторская организация «АУДИ»**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «КАШТАН»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАШТАН» (ОГРН 1221600031993, 420033, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Богатырева, дом 5, корпус 2, помещение 6) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАШТАН» 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 (далее - 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.

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой 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, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Сергей Эдуардович Маркаръян

Директор

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
(ОИН 21206051357)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Ауди»,  
420111, РТ, город Казань, улица Пушкина, дом 18  
ОИН 11206051716

«27» марта 2024 года

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

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАШТАН"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)		384		
420033, Республика Татарстан (татарстан), г.о. Город Казань, г Казань, ул Богатырева, дом 5, корпус 2, помещение 6				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
ООО "Аудиторская фирма "Ауди"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
		1655023917		
		1021602853326		

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	862 122	70 212	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство (ж/д по ул. Маршрутной)		862 122	70 212	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>862 122</b>	<b>70 212</b>	<b>-</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	86 967	49 798	-
	в том числе:				
	тмц		86 967	49 798	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	877 488	598 647	-
	в том числе:				
	покупатели и поставщики		83 754	3 929	-
	инвест. договор (ж/д по ул. Маршрутная д. 1В)		172 207	236 588	-
	инвест. договор (ж/д по ул. Маршрутная паркинг)		36 529	358 131	-
	пополнение эскроу счетов		517 569	-	-
	дольщики (ДДУ)		58 929	-	-
	прочие дебиторы		8 500	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	320	31	-
	в том числе:				
	денежные средства на расчетном счете		320	31	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>964 774</b>	<b>648 477</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 826 896</b>	<b>718 689</b>	<b>-</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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8	128	-
	Итого по разделу III	1300	18	138	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	264 860	-	-
	в том числе:				
	кредитный договор (Ак Барс банк)		264 860	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 227 214	598 843	-
	в том числе:				
	инвест. договора Маршрутная 1А		252 210	240 712	-
	инвест. договора Маршрутная 1В		348 196	358 131	-
	инвест. договора Маршрутная паркинг		50 310	-	-
	договора долевого участия		576 498	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 492 074	598 843	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	18 714	18 994	-
	в том числе:				
	краткосрочные заемные средства		18 714	18 994	-
	Кредиторская задолженность	1520	315 735	100 714	-
	в том числе:				
	поставщики и покупатели		236 095	100 649	-
	налоги и сборы		207	56	-
	прочие кредиторы		79 433 753	9	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	355	-	-
	в том числе:				
	резерв отпусков		355	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	334 805	119 708	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 826 896	718 689	-

Руководитель

(подпись)

Туганова Екатерина  
Андреевна

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.



## Отчет о финансовых результатах

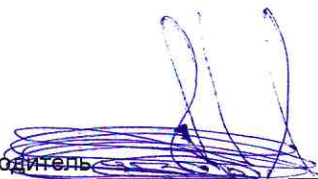
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)		Коды		
		Форма по ОКУД		0710002		
		Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАШТАН"</b>	по ОКПО		72805726		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		1683004909		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2		71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		384		


Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(975)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(975)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(975)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 810	680
	Прочие расходы	2350	(5 892)	(496)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(57)	184
	Налог на прибыль	2410	(63)	(56)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(120)	128



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	(120)	128
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

  
 Руководитель (подпись)

Туганова Екатерина Андреевна  
 (расшифровка подписи)



18 марта 2024 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2023
72805726		
1683004909		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ

ЗАСТРОИЩИК "КАШТАН"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

по ОКПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	128	128
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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	-	-	-	128	138
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(121)	(121)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(121)	(121)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	8	18

## 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>				
до корректировок	3400	-	128	10
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	128	10
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	128	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	128	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				128

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	18	138	-



**Туганова Екатерина Андреевна**  
 (расшифровка подписи)

*(Handwritten signature in blue ink)*  
 (подпись)

18 марта 2024 г.

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

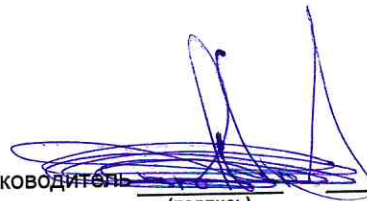
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАШТАН"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
72805726		
1683004909		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	441 318	4 124
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	52	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	441 266	4 124
Платежи - всего	4120	(718 692)	(23 097)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(696 466)	(22 897)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 999)	(93)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(16 227)	(107)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(277 374)	(18 973)
<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	277 663	19 004
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	277 663	18 994
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	277 663	19 004
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	289	31
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	31	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	320	31
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

  
 Руководитель  
 (подпись)

Туганова Екатерина  
 Андреевна  
 (расшифровка подписи)



18 марта 2024 г.

## 10. Текстовая часть пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

**Полное фирменное наименование общества:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАШТАН».

**Сокращенное фирменное наименование общества:** ООО СЗ «КАШТАН».

Юридический адрес: 420033, РТ, г. Казань, ул. Богатырева д. 5, к. 2 пом. 6.

Фактический адрес: 420033, РТ, г. Казань, ул. Богатырева д. 5, к. 2 пом. 6.

Почтовый адрес: 420033, РТ, г. Казань, ул. Богатырева д.5.

Тел: (843) 237-55-59, факс (843) 237-88-86

### **Сведения о размере и структуре уставного капитала:**

Уставный капитал предприятия составляет 10 000 рублей.

Уставный капитал оплачен полностью и соответствует учредительным документам.

### **Сведения об учредителях:**

Общее количество участников:

Учредителем Общества с долей участия 100% является физическое лицо Туганова Екатерина Андреевна.

### **Сведения о лицах, входящих в состав управления:**

Исполнительный орган Общества – Туганова Е.А. – директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

### **Сведения об основных видах деятельности:**

ОКВЭД– 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Информация о численности Общества:

Численность сотрудников Общества в 2023 году составила – 10 человек.

### **Основные элементы учетной политики предприятия:**

1. В бухгалтерском учете применялась журнально-ордерная форма учета с использованием сетевой информационной технологии программного продукта 1С: Предприятие версия 8.2 (ред.3.0).

Налоговый учет ведется по упрощенной системе налогообложения. Объект налогообложения «Доходы минус расходы». Способ ведения «Книга доходы минус расходы».

Бухгалтерская отчетность формировалась исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета в соответствии с Законом от 06 декабря 2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и на основании учетных записей, произведенных согласно рабочего плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия.

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

#### **Учетная политика для целей бухгалтерского учета:**

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

- Переоценку основных средств не производить.

- Объект принимать к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия: объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев; организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта; стоимость объекта превышает 40 000 руб.

- Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. списывать по мере их передачи в эксплуатацию.



- Признаются расходы застройщика, связанные с возведением объекта долевого строительства на субсчете 08.03 (при подрядном способе) «Прочие внеоборотные активы» с аналитическим субсчетом.

- Материалы, переданные подрядчику, отражать на счете 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону» по форме М-15.

- Материалы Заказчика, принимаемые для выполнения работ (СМР), учитывать на счете 003 «Давальческий материал».

- Сумма инвестиций, причитающихся к получению по заключенным договорам долевого участия отражать на счете 86 «Целевой». Инвестиционные средства не являются объектом налогообложения.

- Расходы не производственного характера и проценты, начисленные на предоставленные займы и кредиты в бухгалтерском учете признавать в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» ежемесячно на последний день отчетного месяца, а также на дату погашения займа и кредита.

### **Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на хозяйственные и финансовые результаты деятельности организации.**

Сведения о финансовой деятельности:

По итогам работы в 2023 году получено:

Выручка от реализации товаров и услуг отсутствует, себестоимость продаж в 2023г. составила – 975 337,89 руб.

В строке 2340 «Прочие доходы» формы №0710002 «Отчета о прибылях и убытках» отражено начисление по деятельности Заказчик-Застройщик» в сумме 6 809 566,85 руб., а именно:

- прочие внереализационные доходы и расходы – 512 235,99 руб.
- прочие расходы (реализация материалов) – 68 120,30 руб.
- услуги застройщика-заказчика – 6 229 210,56 руб.

В строке 2350 «Прочие расходы» формы №0710002 «Отчета о прибылях и убытках» отражена сумма 5 892 172,64 руб., а именно:

- прочие внереализационные доходы и расходы – 6 350,00 руб.
- расходы на услуги банков – 269 003,56 руб.
- прочие расходы (реализация материалов) – 69 314,59 руб.
- расходы по содержанию службы Заказчика-Застройщика – 5 547 504,49 руб. (данные расходы являются объектом налогообложения и учитываются как внереализационные расходы).

По итогам 2023 года чистая прибыль после налогообложения снизилась на 120 118,68 руб. по сравнению с 2022 годом.

Также в 2023 году начислена заработная плата сотрудникам в сумме 4 621 192,07 руб., страховые взносы в сумме 1 389 085,31 руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2023г. составила 877 487 510,86 руб., из них:

- авансы выданные поставщикам и подрядчикам – 83 281 609,91 руб.
- расчеты с покупателями и заказчиками – 472 086,93 руб.
- долг по инвестиционному договору по ж/д по ул. Маршрутная д. 1В – 172 206 691,16 руб.
- долг по инвестиционному договору по ж/д по ул. Маршрутная паркинг – 36 529 000,00 руб.
- пополнение эскроу счетов дольщиками по ДДУ – 517 568 797,97 руб.
- расчеты с дольщиками по ДДУ – 58 928 994,89 руб.
- прочие расчеты с дебиторами – 8 500 330,00 руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2023г. составила 315 735 524,29 руб., из них:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 236 094 724,09 руб. руб.
- по налогам и сборам – 207 047,20 руб.
- расчеты с прочими - 79 433 753,00 руб.

В строке 1210 «Запасы» отражены приобретенные ТМЦ (счет 10.01 «Сырье и материалы») для строительства ж/д по ул. Маршрутная, по состоянию на 31.12.2023г. они составили 86 966 624,48 руб.

В строке 1510 «Краткосрочные заемные средства» отражена сумма заемных средств в сумме 18 714 000,00 руб., а именно:

- ООО «НИКА» - 9 074 000,00 руб.
- ООО ФСК «БРИЗ» - 9 500 000,00 руб.
- Туганова Е.А. – 140 000,00 руб.

В строке 1410 «Долгосрочные заемные средства» отражена сумма заемных средств по кредитному договору с ПАО «Ак Барс» Банком № 4502/3/2023/2633 от 22.08.2023 в сумме 264 859 997,68 руб.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены долгосрочные обязательства в сумме 1 227 213 592,86 руб., их них:

- инвест. договор по ж/д по ул. Маршрутная д. 1А – 252 209 800,00 руб.
- инвест. договор по ж/д по ул. Маршрутная д. 1В – 348 196 000,00 руб.
- инвест. договор по ж/д по ул. Маршрутная паркинг – 50 310 000,00 руб.
- расчеты с дольщиками по ДДУ - 576 497 792,86 руб.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» начислен резерв отпусков в сумме 355 362,41 руб.

В табличной части пояснений раздел 9 нулевой, потому что бюджетные средства не поступали.

### **13. Раскрытие информации в соответствии с требованиями законодательства**

#### **1. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»**

В 2023 году Обществом изменения в учетную политику не вносились.

Учетная политика сформирована исходя из того, что

- 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 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).

#### **2. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты»**

По состоянию на дату подписания отчетности существенных событий после отчетной даты, влияющих на финансовое состояние Общества не имеются.

В настоящее время российская экономика переживает негативные последствия из-за начала с 24.02.2022 г. военной спецоперации на Украине. Введенные против России санкции могут не лучшим образом сказаться на финансовых возможностях заказчиков и как следствие на экономическом положении Общества.

В тоже время ситуация на Украине не повлияла на непрерывность деятельности предприятия.

### 3. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

#### Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

№ п/п	Вид условного факта	Примечания
1.	Организация участвует в судебном разбирательстве	Организация не участвует в судебном разбирательстве
2.	Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	Выездная налоговая проверка не проводится
3.	Предъявлен иск поставщику	нет
4.	Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	Претензии от покупателя на некачественный товар не имеется
5.	Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	Документы на продление лицензии не подавалась
6.	Обеспечения, выданные организацией в форме поручительства	Поручительства не имеется
7.	Обеспечения под собственные обязательства	Не имеется
8.	Риски неисполнения обязательств	Не имеется
9.	Обязательства по выплате и предстоящие расходы на оплату отпусков	Не имеется

### 4. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

Информация об операциях с связанными сторонами приведена в Таблице 1 к настоящим пояснениям.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Таблица № 1

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
<b>Управленческий персонал</b>					
1	Туганова Екатерина Андреевна	г. Казань, ул. Адоратского, д. 33, кв. 330	Участник Общества, директор, лицо, исполнявшее в 2023 году обязанности единоличного исполнительного органа	100	0
<b>Другие связанные стороны</b>					

2	ООО «Галерея»	г. Казань, ул. 2-я Аракчинская д. 41 пом. 1002	Участник Общества, директор, лицо, исполнявшее в 2023 году обязанности единоличного исполнительного органа	100	0
---	---------------	--	--	-----	---

Дивиденды в 2021-2023 г. не начислялись и не выплачивались.

ООО СЗ «Каштан» не является участником финансово-промышленной группы.

ООО СЗ «Каштан» не участвует в совместной деятельности.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Предоставляем перечень связанных сторон ООО СЗ «КАШТАН» с другими контрагентами:

Сделки за 2023 г.			
Наименование организации	Договор	Кредитор.задолжен. (тыс. руб.)	Дебитор.задолжен. (тыс. руб.)
Туганова Екатерина Андреевна	Договор займа	140	
ООО «Галерея»	Инвестиционные договора по ж/д по ул. Маршрутная		169 316

#### Дебиторская задолженность связанных сторон

Таблица № 15 (тыс., руб.)

Наименование связанных сторон	На 31.12.2023 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)	На 31.12.2022 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)	На 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)
Контролирующие общества	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	169 316	более 1 года	597 719	более 1 года	-	-

#### Кредиторская задолженность связанных сторон

Таблица № 16 (тыс., руб.)

Наименование связанных сторон	На 31.12.2023 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)	На 31.12.2022 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)	На 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения (до 1 года/более 1 года)
Контролирующие общества	-	-	-	-	-	-
Другие связанные стороны	140	более 1 года	140	более 1 года	-	-

#### Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу

В данной группе раскрыта информация о вознаграждениях, выплаченных персоналу Общества (руб.)

Перечень вознаграждений	За отчетный период, руб.
<b>Краткосрочные вознаграждения:</b>	
Оплата труда (директор Туганова Е.А.)	200 614,16
Отчисления во внебюджетные фонды	60 585,47

Бенефициаром Общества является Туганова Екатерина Андреевна.

**5. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»**

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

**6. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»**

Бюджетных средств в 2023 году получено не было.

**7. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 16/02 «информация по прекращаемой деятельности»**

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

**8. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 20/2003 «Информация об участии в совместной деятельности»**

Общество не участвует в совместной деятельности

**9. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»**

В 2023 году не было изменений оценочных значений.

**10. Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»**

Учетной политикой установлен уровень для признания ошибки существенной. Ошибка признается существенной, если ее значение превышает 5% от валюты баланса. Существенных ошибок предшествующих отчетный период, исправленных в отчетном периоде, не было.

**11. Раскрытие информации в соответствии с Письмом Минфина РФ №ПЗ-7/2011 «О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации»**

Деятельность предприятия не наносит существенный ущерб окружающей среде, поэтому у Общества отсутствует риск появления значительных обязательств.

**12. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ №ПЗ-8/2011 «О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства»**

В 2023 году Общество не осуществляло НИОКР

**13. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ №ПЗ39/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»**

Экономические риски

Регион, в котором осуществляет свою деятельность Общество, социально стабилен. Географическое расположение Общества удачно с точки зрения транспортной инфраструктуры: существует несколько альтернативных способов перевозки грузов (железнодорожный транспорт, водный транспорт, автомобильный транспорт).

Риски, связанные с военными конфликтами, введением чрезвычайного положения, забастовками, а также с повышенной опасностью стихийных бедствий, по мнению Общества незначительны.

#### Финансовые риски

Налоговое законодательство характеризуется относительной стабильностью.

#### 14. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-14/2020 «О практике формирования в бухгалтерском учете информации в условиях распространения новой коронавирусной инфекции»

В связи с распространением в 2023 году COVID-2019 Обществом соблюдались ограничительные меры по распространению вирусной инфекции, установленный в регионах осуществления деятельности Общества. Вследствие чего были ограничены контакты с физическими лицами. Для выполнения плановых показателей деятельности были введены дополнительные мероприятия: электронная регистрация договоров, что привело к дополнительным расходам. В целом Общество достигло плановых показателей.

В настоящее время экономика испытывает негативные последствия из-за ситуации с коронавирусной инфекцией (COVID-19), которая может негативно сказаться на финансовых результатах Общества. В целом по году, существенного негативного влияния от последствий коронавирусной инфекцией (COVID-19) на ООО СЗ «Каштан» не распространилось.

#### 15. Результаты 2022 и перспективы развития на 2024 год.

В целом итоги работы ООО СЗ «КАШТАН» за 2023 год можно оценить удовлетворительно.

Средний уровень финансовых показателей объясняется несколькими причинами:

- невозможность увеличения цен на реализуемую продукцию и предоставляемые услуги с целью сохранения конкурентоспособности.

Несмотря на трудности и полученные показатели в 2023 году, а так же внешние экономические условия, коллектив предприятия ставит планы по увеличению объема продаж и завоеванию новых рынков, сохранения конкурентоспособности.

Директор



Туганова Е.А.

Главный бухгалтер



Туганова Н.Н.

« \_\_\_\_ » марта 2024г.



прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

Директор  
М. Карьян С.С.

