



ООО "ЭРКОН"

office@er161.ru / +7 (863) 285-00-10

344068 г. Ростов-на-Дону, пер. Кленовый, 2/29

---

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**ООО СЗ «Стройжилсервис-2»**

**За 2023 год**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2»

**Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2» (ОГРН 1202600005904), 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 составе:
  - Отчета об изменениях капитала за 2023 год,
  - 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, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения с оговоркой**

В результате нарушения пункта 20 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» искажены показатели строк Бухгалтерского баланса и связанных строк Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год: показатель по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV Долгосрочные обязательства Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 года занижен, а показатель по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V Краткосрочные обязательства Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 года завышен на 1 045 237 тыс. руб.

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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 аудируемого лица, 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.

Генеральный директор аудиторской организации:  
Андержанов Эркин Алимович  
(ОИНЗ 22006110330)



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение:  
Догужева Нина Владиславовна  
(ОИНЗ 22006050603)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ЭРКОН»  
ОГРН 1026102904288,  
344068, г. Ростов-на-Дону, пер. Кленовый 2/29  
ОИНЗ 12006010710

15 апреля 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройжилсервис-2""</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>60791410</b>		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	<b>2628060220</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес) <b>357736, Ставропольский край, Кисловодск г, Зашкольный пер, дом 3</b>		<b>384</b>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	<b>6161029717</b>
ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026102904288</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	440 429	31 302	667
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объекта долевого участия	1211	310 951	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25 462	542	18
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 094 682	974	153
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	85	2 051	133
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 560 658	34 868	970
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 560 658	34 868	970

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			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	10	10	10
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(303)	(205)	(100)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		(293)	(195)	(90)
5.3	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420	502 668	30 775	776
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	502 668	30 775	776
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510			
5.3	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	13 047	4 288	284
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 045 237	-	-
	в том числе:				
5.3	Задолженность по ДДУ	1551	1 045 237	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 058 284	4 288	284
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 560 658	34 868	970



Руководитель

Пихельсон Роман  
Леонидович

(расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройжилсервис-2""  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество 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		
0710002		
31	12	2023
60791410		
2628060220		
71.12.2		
12300	16	
384		

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	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	42	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(159)	(105)
	Налог на прибыль	2410	(117)	(105)
	в том числе:		19	-
	текущий налог на прибыль	2411	23	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(98)	(105)

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	(98)	(105)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Пихельсон Роман  
Леонидович**

(расшифровка подписи)

22 января 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
60791410	
2628060220	
/1.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройжилсервис-2""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(100)	(90)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(105)	(105)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(105)	(105)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	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					
Изменение резервного капитала	3240	X					
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200			X			X
За 2023 г.		10					
Увеличение капитала - всего:	3310					(205)	(195)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X					
переоценка имущества	3312	X		X			
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313				X		
дополнительный выпуск акций	3314	X					
увеличение номинальной стоимости акций	3315				X		
реорганизация юридического лица	3316				X	X	
Уменьшение капитала - всего:	3320						X
в том числе:							
убыток	3321	X				(98)	(98)
переоценка имущества	3322	X		X		(98)	(98)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323				X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	X					
уменьшение количества акций	3325				X		
реорганизация юридического лица	3326				X		
дивиденды	3327						
Изменение добавочного капитала	3330	X		X			
Изменение резервного капитала	3340	X					
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300			X			X
		10				(303)	(293)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				На 31 декабря 2022 г.
до корректировок	3400	(90)	(105)	(195)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(90)	(105)	(195)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(100)	(105)	(205)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(100)	(105)	(205)
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	(294)	(194)	(90)



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Пихельсон Роман  
 Леонидович  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

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

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

Коды		
0710006		
31	12	2023
60791410		
2628060220		
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	1 540	-
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	1 540	-
Платежи - всего	4120	(475 399)	(28 082)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(474 183)	(26 735)
в связи с оплатой труда работников	4122	(759)	(276)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(457)	(1 071)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(473 859)	(28 082)
<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	471 893	30 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	471 893	30 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	471 893	30 000
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 966)	1 918
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 051	133
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	85	2 051
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Пихельсон Роман  
Леонидович(подпись)  
(расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Переоценка		Убыток от обесценения	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения					Первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

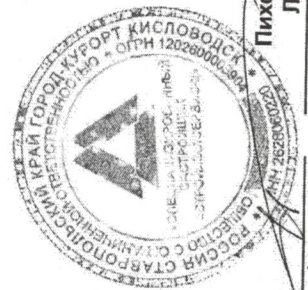
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Пихельсон Роман  
 Леонидович  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	Изменение стоимости	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	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	-	-	-
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	-	-	-
	5288	-	-	-



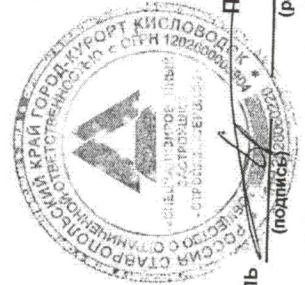
Руководитель \_\_\_\_\_  
**Пихельсон Роман**  
**Леонидович**  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5328	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  
**Пихельсон Роман Леонидович**  
 (расшифровка подписи)

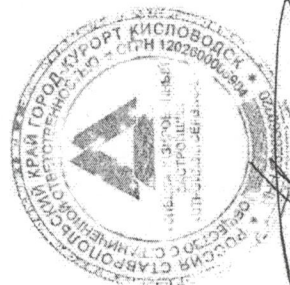
22 января 2024 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		выбыло				оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	31 302	-	31 302	524 700	(115 573)	-	X	440 729	-	440 729
в том числе:	5420	за 2022г.	667	-	667	30 635	-	-	X	31 302	-	31 302
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	21 566	-	21 566	185 868	(115 573)	-	-	91 861	-	91 861
Готовая продукция	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5402	за 2023г.	-	-	-	21 566	-	-	-	21 566	-	21 566
Товары и готовая продукция отгруженные	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство МКД	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5406	за 2023г.	10	-	10	37 607	-	-	-	37 617	-	37 617
	5426	за 2022г.	-	-	-	10	-	-	-	10	-	10
	5407	за 2023г.	9 726	-	9 726	301 225	-	-	-	310 951	-	310 951
	5427	за 2022г.	667	-	667	9 059	-	-	-	9 726	-	9 726

**4.2. Запасы в залоге**

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



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
**Гихельсон Роман Леонидович**

22 января 2024 г.







**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 Пихельсон Роман  
 (подпись) Леонидович  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	12 410	-
Расходы на оплату труда	5620	583	212
Отчисления на социальные нужды	5630	176	65
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	25 947	135
Итого по элементам	5660	39 116	412
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(37 607)	(10)
Изменение остатков (умножение [+], незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 509	402

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Пихельсон Роман**  
**Львовидович**  
 (расшифровка подписи)

22 января 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	-	-	-	-	-

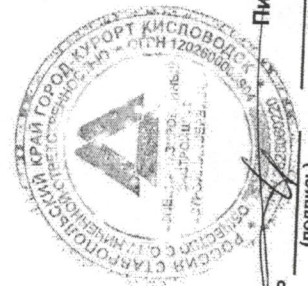


Руководитель \_\_\_\_\_  
**Пихельсон Роман Леонидович**  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

22 января 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 в том числе:	5800	-	-	-
Выданные - всего в том числе:	5801	-	-	-
	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

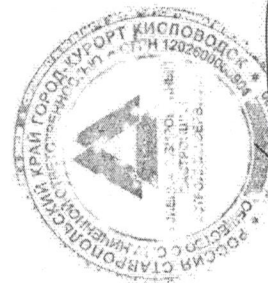


Руководитель \_\_\_\_\_  
**Пихельсон Роман**  
**Леонидович**  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

**9. Государственная помощь**

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Пихельсон Роман**  
**Леонидович**  
 (расшифровка подписи)

22 января 2024 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых  
результатах  
Часть 2 (текстовая часть)  
ООО «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2»  
за 2023 год**



В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета, иных нормативно-правовых актах, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2023 год.

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

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2» (далее по тексту Организация) учреждено в 2020 году.

Его учредителем являются: Пихельсон Р.Л.; Пихельсон Д.Л.

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 10 тысяч рублей. Распределение долей: 50% - Пихельсон Р.Л.; 50% - Пихельсон Д.Л.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 357736, г. Кисловодск, пер. Зашкольный, 3  
Фактический адрес Организации: 357736, г. Кисловодск, пер. Зашкольный, 3

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации ОГРН 1202600005904

1.6. Свидетельство о регистрации выдано 29.05.2020г, Свидетельство о постановке на учет выдано 29.05.2020г.

1.7. Основными видами деятельности фирмы являлись: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.8. Их доля в выручке фирмы за 2023 год составила 100 %.

1.9. Средняя численность за 2023 год составила -1 человек.

1.10. Дочерние и зависимые Организации: отсутствуют.

1.11. Органы управления: общее собрание участников, единоличный исполнитель – генеральный директор Пихельсон Р.Л.

1.12. Количество акций, выпущенных акционерным обществом (АО), отсутствуют (неприменимо).

1.13. Номинальная стоимость акций, находящихся в собственности АО, его дочерних и зависимых обществ - отсутствуют.

1.14. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся Главным бухгалтером Гладких Н.В.

## **2. Учетная политика и её изменения**

### **2.1. Основа составления**

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, регуливающими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об учетной политике».

## 2.2. Отступления при формировании учетной политики

**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.

**Существенные отступления** от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствовали.

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

Допущения при формировании учетной политики:

Учетная политика организации сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

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

Изменения учетной политики:

А) связанные с изменением законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету: отсутствовали.

Б) связанные с разработкой организацией новых способов ведения бухгалтерского учета. Применение нового способа ведения бухгалтерского учета предполагает повышение качества информации об объекте бухгалтерского учета: отсутствовали.

В) Связанные с существенным изменением условий хозяйствования (Существенное изменение условий хозяйствования организации может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.): отсутствовали

Последствия изменений способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) (пп. «е» п. 45 ФСБУ 5/2019) – в отчетном периоде изменения отсутствовали.

Последствия изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии (п. 42 ПБУ 19/02) - в отчетном периоде изменения отсутствовали.

Характер изменений способов оценки показателей, используемых для определения финансового результата (прибыли, убытка) отчетного сегмента, по сравнению с предшествующими периодами и влияние таких изменений на финансовый результат (прибыль, убыток) отчетного сегмента в отчетном периоде (пп. «в» п. 27 ПБУ 12/2010) - 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.

Предстоящие с 2024 года изменения в учетной политике: В связи с началом применения ФСБУ 14/2022 корректировки не планируются в связи с отсутствием объектов учета.

#### 2.4. Критерий существенности

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 10%.

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты: Существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 10%.

#### 2.5. Бухгалтерский учет 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 и доходные вложения в материальные ценности

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020) 100 тыс. руб.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с даты его признания в бухгалтерском учете ИЛИ с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Начисление амортизации производится линейным способом.

Способы оценки ОС после признания (по группам) (пп. м п.45 ФСБУ 6/2020): по первоначальной стоимости.

Способы оценки инвестиционной недвижимости и счет для ее отражения (п. 21 ФСБУ 6/2020) не установлены в виду отсутствия.

**Критерий существенности затрат** на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев (обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев) для признания самостоятельными объектами ОС (п. 21 ФСБУ 6/2020): Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 % первоначальной стоимости основного средства.

**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. II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса по строке «Дебиторская задолженность».

**Отражение в бухгалтерском балансе сырье, МПЗ и активы, используемых для создания внеоборотных активов:** В разд. II «Оборотные активы» баланса по строке «Запасы»

## 2.7. Нематериальные активы

Порядок учета нематериальных активов не установлен в виду отсутствия актива. Организация не применяет досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

## 2.8. Финансовые вложения

Квалификация финансовых вложений не установлена в виду их отсутствия.

Классификация депозитных счетов не установлена в виду их отсутствия.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не осуществляется.

## 2.9. Незавершенное строительство

Методы учета формирования стоимости инвестиционных активов:

Под инвестиционным активом понимается объект – имущество, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление. Положения учета не установлены в виду отсутствия.

### Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:

Существенная величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса и отражается в Пояснениях или в балансе обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель строки «Основные средства».

## 2.10. НИОКР и поисковые затраты

Поисковые затраты отсутствуют, порядок учета не установлен. НИОКР отсутствуют, порядок учета не установлен.

## 2.11. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары

Применение ФСБУ 5/2019 «Запасы» начато с 2021 года. Последствия изменения учетной политики отражаются перспективно.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008) Организация не применяет ФСБУ 5/2019.

Оценка материально-производственных запасов при приобретении осуществляется по фактической себестоимости.

Способы расчета себестоимости запасов при их отпуске в производство (отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов) (п. 36 ФСБУ 5/2019): по средней себестоимости.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 5 ПБУ 6/01): предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Способ определения стоимости продукции (товаров), переданной организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами (п. "в" п. 19 ПБУ 9/99) не установлен.

Данные об авансах (предоплате, задатках) включаются в состав показателя строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса -

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2023 не создавался в виду отсутствия необходимости, нормы учета не установлены.

#### **2.12. Незавершенное производство**

При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

#### **2.13. Признание дохода**

Выручка от оказания услуг, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов, отражена в «Отчете о финансовых результатах» за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась для целей налогообложения по методу начисления.

Доходом Организации от обычных видов деятельности признаны доходы от реализации товаров, готовой продукции, выполнения работ, оказания услуг.

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от реализации услуг без налога на добавленную стоимость и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

Предоставление имущества в аренду признается прочим доходом.

#### **2.14. Порядок признания расходов**

Затраты, понесенные на отчетную дату по принятым выполненным работам, признаются расходами.

Расходы при предоставлении имущества в аренду признаются прочими расходами.

Учет дополнительных расходов по займам в составе прочих расходов равномерно в течение срока займа, кредитного договора.

Порядок списания расходов будущих периодов: равномерно в течение периода, к которому эти расходы относятся.

Отражение в бухгалтерском балансе расходов будущих периодов:  
Если срок списания Расходов будущих периодов составляет менее года, то в бухгалтерском балансе данная сумма будет отражаться в разделе II «Оборотные активы» по строке «Прочие оборотные активы», если срок списания РБП более 12 месяцев, то отражается в Разделе I «Внеоборотные активы» по строке Прочие внеоборотные активы».

#### **2.15. Порядок определения величины оценочных резервов**

Резерв по оценочным обязательствам в виде предстоящих расходов на оплату отпусков сотрудников (п. 17 ПБУ 8/2010) в 2023 году не создавался.

#### **2.16. Порядок определения резервов сомнительных долгов**

Резерв сомнительных долгов в 2023 году не установлен, в виду их отсутствия.

## 2.17. Порядок учета государственной помощи

Государственную помощь и дотации не установлен, получение государственной помощи не предполагается.

## 2.18. Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

## 2.19. Учет договоров строительного подряда

Организация осуществляет свою деятельность по строительству многоквартирного жилого дома в рамках ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты». Работы по строительству многоквартирных домов ведутся собственными силами с привлечением подрядных организаций.

Организация ведет строительство многоквартирного жилого дома за счет собственных оборотных средств и целевого кредита. Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, являются собственностью дольщика и учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», и не признаются целевым финансированием.

Суммой дохода признается выручка по акту приема-передачи дольщику возведенного объекта согласно договору участия в долевом строительстве.

Затраты, учтенные при строительстве объекта долевого строительства, признаются расходами.

## 2.20. Применение ПБУ 18/02

Организация применяет ПБУ 18/02.

Отражение сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в Балансе отражается (п. 19 ПБУ 18/02) развернуто. Способ определения величины текущего налога на прибыль закрепляется в учетной политике организации (п. 22 ПБУ 18/02): Текущий налог на прибыль определяется на основании декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

## 2.21. Учет специальных фондов

Учет прибыли ведется без формирования специальных фондов.

## 2.22. Связанные стороны

### Перечень связанных сторон:

- учредители, участники, бенефициары;
- основной управленческий персонал организации;
- зависимые хозяйственные общества- ООО «Арго», ООО «СЗ «Стройжилсервис-4», ООО «СЗ «Стройжилсервис-1», ООО «СЗ «Стройжилсервис-3», ООО «Стройжилсервис».

### Основной управленческий персонал

Основным управленческим персоналом Организации является Генеральным директор.

### **Бенефициарные владельцы**

Бенефициарным владельцем/владельцами Организации являются: Пихельсон Роман Леонидович, Пихельсон Дмитрий Леонидович.

### **2.23. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Критерии определения существенности ошибок: Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период соответствует не менее 5%.  
Метод исправления ошибок: красное сторно.

### **2.22. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:**

#### **Бухгалтерский баланс:**

В бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» в том числе отражена сумма незавершенного строительства многоквартирного жилого дома 310951 тыс. руб., сами затраты, связанные со строительством многоквартирных домов, отражаются на сч.08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет «Строительство МКД».

#### **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, на расчетных счетах и на спец. счетах, в том числе денежные средства на счетах застройщика в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

#### **Отчет о финансовых результатах**

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

#### **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 с учетом НДС в виду незначительности сумм, обусловленных видом и спецификой деятельности.

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

Другие пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011): отсутствуют.

Раздельное 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 отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами (п. 20 ПБУ 23/2011) раскрывается в разделе «Информация об операциях со связанными сторонами» данных пояснений

**Отчет о целевом использовании средств:**

Формируется с нулевыми показателями, так как в периоде отсасывало поступление целевых средств.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:**

Формируются в табличной и текстовой форме

**3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

**3.1. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.**

Наличие и движение нематериальных активов и иная информация в соответствии с п. 41 ПБУ 14/2007: НМА отсутствовали.

**3.2. Основные средства**

Основные средства по состоянию на 31.12.2023, 31.12.2022 и 31.12.2021 отсутствовали.

**3.3. Незавершенные капитальные вложения**

Расшифровка незавершенных капитальных вложений, в том числе информация с учетом существенности о балансовой стоимости капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости и строительства МКД (пп. а п. 23 ФСБУ 26/2020) отсутствовали.

Результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период (пп. б п. 23 ФСБУ 26/2020): нет.

Результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода (пп. в п. 23 ФСБУ 26/2020): нет.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений (пп. г п. 23 ФСБУ 26/2020): нет.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами (пп. д п. 23 ФСБУ 26/2020): нет.

Раскрытие предусмотренной 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. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940), информации об обесценении капитальных вложений. п. 23 ФСБУ 26/2020: убытков от обесценения не установлено.

Капитальные вложения в связи с экологической деятельностью (п. 7 Письма Минфина России № ПЗ-7/2011) отсутствовали.

**3.4. Доходные вложения в материальные ценности**

По данной статье на 31.12.2023 г. нет объектов для отражения.



### 3.5. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения (сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты): отсутствовали.

Краткосрочные финансовые вложения (сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты): отсутствовали.

В Организации отсутствовали финансовые вложения, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

### 3.6. Информация об объектах учета аренды при применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Организация не отражает предмет аренды в качестве права пользования активом. Организацией заключены следующие договора аренды:

Арендодатель	Реквизиты договора	Предмет договора	Условия	Примечание
1	2	3	4	5
ИП Пихельсон Л.Е.	10/АР/2023 от 29.11.2023	аренда нежилого помещения для офиса пер. Зашкольный 3, № 54 до 25.10.2024	арендная плата 11 999 руб. в месяц	Преференции по продлению договора отсутствуют. Сведения о стоимости отсутствуют
ИП Пихельсон Л.Е.	7/АР/2023 от 01.01.2023	аренда нежилого помещения для офиса пер. Зашкольный 3, № 54 до 28.11.2023	арендная плата 3 000 руб. в месяц	Сведения об учетной стоимости не предоставлены.
Бурминская Ирина Владимировна	1/2022 от 27.06.2022	аренда земельного участка ул. 40 лет Октября кадастровый номер 26:34:080226:73 10161 кв.м. до 31.12.2026	арендная плата 400 000 руб. в месяц	Кадастровая стоимость 57 299 809,59

Вышеуказанные объекты учета аренды не оказывают и не способны оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

### 3.7. Прочие внеоборотные активы

По статье Прочие внеоборотные активы нет объектов для отражения.

### 3.8. Запасы

Расшифровка балансовой стоимости запасов на начало и конец отчетного периода (пп. «а» п. 45 ФСБУ 5/2019), сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период (пп. «б» п. 45 ФСБУ 5/2019), а также информация о запасах (сырье и материалы, незавершенное производство, полуфабрикаты на промежуточных стадиях производства, готовая продукция и товары отгруженные, др.), в разрезе видов запасов (п.46 ФСБУ 5/2019) представлена в табл. 4.1 Пояснений.

Резерв по снижению стоимости МПЗ: не создавался в виду отсутствия оснований.

### 3.9. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности представлена в таблице 5.1 Пояснений.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления, учтенная по дебету счета 46 или 76, если на отчетную дату срок до получения оплаты от заказчика (покупателя) превышает 12 месяцев (Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 г. № 07-04-18/01): отсутствовала.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления, учтенная по дебету счета 46 или 76, если на отчетную дату срок до получения оплаты от заказчика (покупателя) не превышает 12 месяцев (Приложение к Письму Минфина России от 29.01.2014 г. № 07-04-18/01): отсутствовала.

Резерв сомнительных долгов на 31.12.2023 и 31.12.2022 года не создавался в виду отсутствия оснований.

### 3.10. Кредиты и займы

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2023 года составили 502 668 тыс. руб. и отражены по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2023 года составили 0 руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2023 г.

Сроки погашения кредита (абз. 6 п. 17 ПБУ 15/2008) 31.12.2025 года. По кредитному соглашению заключен договор ипотеки прав аренды земельного участка, согласованная стоимость предмета ипотеки 52 500 тыс. руб.

В отношении договоров займа заключено трехстороннее соглашение, согласно которого младшая задолженность может погашаться должником только на основании письменного согласия кредитора, при этом согласие кредитора будет получено только после завершения строительства и погашения задолженности по кредиту.

Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (абз. 7 п. 17 ПБУ 15/2008) отсутствует.

Сумма включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (абз. 8 п. 17 ПБУ 15/2008) нет.

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора), в случае неисполнения или неполного исполнения заимодавцем договора займа (кредитного договора) организация-заемщик раскрывает в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности (п.18 ПБУ 15/2008) факты неисполнения заимодавцами договоров отсутствовали.

Получено заемных средств, на осуществление экологической деятельности (п. 18 Письма Минфина России № ПЗ-7/2011): не получали.

Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов, в рамках проектов, связанных с экологической деятельностью (п. 18 Письма Минфина России № ПЗ-7/2011): нет.

### **3.11. Кредиторская задолженность**

Расшифровка Кредиторской задолженности представлена в таблице 5.3 Пояснений.

**Долгосрочная кредиторская задолженность** на 31.12.2023 г в сумме 502 668 тыс. руб. представляет собой задолженность по кредитам и займам и отражена в Бухгалтерском балансе в составе строки «Заемные средства».

**Краткосрочная кредиторская задолженность** на 31.12.2023 г. в сумме 1 058 284 тыс. руб. отражена в Бухгалтерском балансе в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» и строки 1550 «Прочие обязательства» в части задолженности по договорам ДДУ. (подстрока 1551).

### **3.12. Доходы будущих периодов**

По состоянию на 31.12.2023 г доходы будущих периодов отсутствуют.

### **3.13. Договоры строительного подряда**

По состоянию на 31.12.2023г договоры строительного подряда, в которых Организация является подрядчиком (субподрядчиком) - отсутствуют.

### **3.14. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Доходы и расходы по основному виду деятельности в отчетном периоде не признавались.

Прочие доходы в 2023г составили - 42 руб.

Прочие расходы составили 159 тыс. руб.

Убыток составил – 117 тыс. руб.

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

Организация в 2023 году не участвовала в совместной деятельности.

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

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения в 2023 году за предшествующий период: решения не принимались, чистая прибыль отсутствует.

Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения за 2023 год: решения не принимались, чистая прибыль отсутствует.

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

В отчетном (2022) году Организация не оказывала услуги связанным сторонам.

В 2022 году Организация получала услуги от:  
ООО «Стройжилсервис» - аренда помещений – 158 тыс. руб.  
Пихельсон Л.Е. – аренда недвижимости – 18 тыс. руб.  
ООО «Арго» произведена предоплата по договору в размере 600 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу (п.12 ПБУ 11/2008) за 2022 год составило: 147 тыс. руб.

В отчетном (2023) году Организация не оказывала услуги связанным сторонам.  
А в 2023 году Организация получала услуги от:  
Пихельсон Л.Е. – аренда недвижимости – 45 тыс. руб., задолженность на 31.12.2023 года – 54 тыс. руб.  
ООО «Стройжилсервис» - аренда помещений 1,5 тыс. руб., задолженность на 31.12.2023 года – 272 тыс. руб.  
Пихельсон Д.Л. – получены займы 9 150 тыс. руб., задолженность на 31.12.2023 года – 24 150 тыс. руб.  
ООО «Арго» – получены займы 300 тыс. руб., задолженность на 31.12.2023 года – 300 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу (п.12 ПБУ 11/2008) за 2023 год составило: 177 тыс. руб.

### **3.18. Изменение оценочных значений**

В 2023 году не происходило изменение оценочных значений. Факт невозможности оценки влияния изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды (в случаях, когда оценить влияние изменения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды невозможно) (п. 6 ПБУ 21/2008): факты отсутствовали.

### **3.19. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении**

#### **3.19.1 Условные обязательства**

По состоянию на 31.12.2023 года в Организации отсутствовали условные обязательства, по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010).

#### **3.19.2 Условные активы**

По состоянию на 31.12.2023 года в Организации отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод (п.27 ПБУ 8/2010).

#### **3.19.3 Оценочные обязательства**

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице 7 Пояснений.

Оценочные обязательства, связанные с будущими обязательствами организации (п. п. 13, 15 Письма Минфина России № ПЗ-7/2011):  
по восстановлению экологической системы, нарушенной в связи с применением опасных и вредных объектов основных средств (такие оценочные обязательства включаются в первоначальную стоимость основных средств): отсутствовали.  
по искам в возмещение ущерба, нанесенного окружающей среде (такие оценочные обязательства относятся к прочим расходам организации): отсутствовали.

### **3.20. Государственная помощь**

Организация в течение 2023 года не получала государственную помощь.

### 3.21. 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)

#### **Раскрытие информации по прекращаемой деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг**

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).

Организацией не принималось решение о прекращении использования долгосрочных активов к продаже, к которым относятся основные средства и иные внеоборотные активы, в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается, а также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).

### 3.22. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

### 3.23. Движение денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011) на 31.12.2023 года: Касса - 549,54 руб., Р/сч - 84 040,36 руб., на 31.12.2022 года: касса 931,84 руб., р/счет 2 049 894,56 руб.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства (п. 24 ПБУ 23/2011) нет.

Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по не завершенным на отчетную дату сделкам) с указанием причин данных ограничений (пп. «а» п. 25 ПБУ 23/2011); нет.

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту (пп. «в» п. 25 ПБУ 23/2011) не применимо.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу организации (пп. «г» п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

Иная информация, касающаяся составления бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствует.

### 3.24. Долевое строительство

Организация является специализированным застройщиком, объект строительства МКД по 40 лет Октября  
За 2023г договоры долевого участия были заключены на сумму 1 045 237 тыс. руб., оплачены на сумму 1 036 150 тыс. руб.  
Информация о задолженности по заемным средствам, привлеченным на строительство объекта, отражена в разделе Кредиты и займы.

### 3.25. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенных ошибок прошлых отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде (пп. 1 п. 15 ПБУ 22/2010) не было.

### 3.26. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствовали.

### 3.27. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Наличие убытков и отрицательных чистых активов обусловлено тем, что Организация только начала строительство объекта в 2023 году, иными видами деятельности заниматься не может и соответственно доходов от деятельности, отличной от основной, не имеет. Доходы и расходы от оказания услуг застройщика по строительству МКД будут определены после завершения строительства и сдачи объекта.

### 3.28. Информация о событиях после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной мере осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

После отчетного периода не произошло никаких существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

### 3.29. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Хозяйственная деятельность организации потенциально подвержена существенным следующим рискам  
финансовые риски (кредитные риски) – в соответствии с действующим законодательством Организация не может использовать для строительства средства дольщиков, так как они аккумулируются на счетах эскроу и соответственно вынуждена привлекать кредитные средства, что значительно увеличивает нагрузку в виде услуг банка.  
страновые и региональные (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.): 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 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.

### 3.30. Информация об экологической деятельности

Информация об экологической деятельности организации подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями, перечисленными в Письмах Минфина России № ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации", от 27.01.2012 г. № 07-02-18/01, в разрезе:

- капитальных вложений;
- текущих расходов;
- оценочных обязательств;
- источников финансирования экологической деятельности;
- другой существенной информации об экологической деятельности.

У Организации отсутствует.

22 января 2024 года

Генеральный директор



Пихельсон Роман Леонидович.