

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА



## Аудируемое лицо:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер»  
Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер»  
ОГРН: 1206300052925  
ИНН/КПП: 6317149441/631701001  
Адрес (место нахождения): Россия, 443099, г. Самара, ул. Водников, дом 28-30, комната 24, офис 305а.

## Аудитор:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «М.И.-Аудит»  
Сокращенное наименование: ООО «М.И.-Аудит»  
ОГРН: 1026300964073  
ИНН/КПП: 6315551764/631901001  
Адрес (место нахождения): Россия, 443031, Самарская обл., г. Самара, ул. Солнечная, дом 48, офис 402б.  
Тел./факс: 8 (987) 4494599; e-mail: solovova@bk.ru  
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» за основным регистрационным номером записи 11006003610.

## Адресат:

Участники Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер» и другие заинтересованные пользователи.

## МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер» (ОГРН 1206300052925) за период с 1 января 2023г. по 31 декабря 2023г. включительно. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер» состоит из:

- Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.;
- Отчета о финансовых результатах за 2023г.;
- Отчета об изменениях капитала за 2023г.;
- Отчета о движении денежных средств за 2023г.;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики за 2023 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер» по состоянию на 31 декабря 2023 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся

независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство ООО «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской 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,

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА



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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (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 руководством аудируемого лица и лицами, ответственными 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.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

/Соловова Марина  
Александровна/  
ОРНЗ 21006007604

Аудиторская организация:  
ООО «М.И.-Аудит»

/Соловова Марина  
Александровна/  
ОРНЗ 21006007604

ИНН 6315551764, ОГРН 1026300964073,  
443031, г. Самара, ул. Солнечная, д. 48, оф 4026,  
член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11006003610



« 15 » 04 2024г.

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

Форма по ОКУД		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"	по ОКПО 45520872		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6317149441		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	443099, Самарская обл, Самара г, Водников ул, дом № 28-30, комната 24 офис 305А			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "М.И.-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6315551764
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026300964073

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	411	436	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	571	-	1 351 784
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	48 471	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	94 193	8 258	1 177
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>143 646</b>	<b>8 694</b>	<b>1 352 961</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 221 364	1 555 519	36 160
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Готовая продукция	12102	-	-	-
	Основное производство	12103	160 484	36 243	36 160
	Затраты по строительству МКД		808 786	267 181	-
	Земельные участки под строительство МКД		1 252 094	1 252 094	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	133 042	26 305	2 347
	Дебиторская задолженность	1230	4 462 183	175 360	51 053
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	256 606	174 842	50 380
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1	1	30
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-

4

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	4 967	517	643
Оценочные обязательства	12307	44	-	-
Задолженность инвесторов по ДДУ по перечислениям на счета ЭСКРОУ		1 211 925	-	-
Задолженность уполномоченного банка по перечислениям на счета ЭСКРОУ		2 988 639	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	48 000	37 125	46 025
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 606	186	72
в том числе:				
Расчетные счета	12501	53 506	86	72
Прочие оборотные активы	1260	72 756	28 273	9 334
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	72 756	28 273	-
Итого по разделу II	1200	6 990 951	1 822 768	144 992
<b>БАЛАНС</b>	1600	7 134 597	1 831 462	1 497 953

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	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	100	100	100
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 847 643	1 792 410	1 488 370
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 200 898	836 710	815 070
	Долгосрочные займы	14102	1 646 745	955 700	673 300
	Отложенные налоговые обязательства	1420	48 471	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 896 114	1 792 410	1 488 370
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	10	2 928	5 784
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	10	2 928	5 116
	Проценты по долгосрочным займам	15102	-	-	668
	Кредиторская задолженность	1520	4 238 373	36 024	3 699
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	33 577	35 966	3 044
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	196	57	655
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	40	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	49	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	3 946	-	-
	Обязательства организации по исполнению договоров долевого участия		4 200 565	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 238 383	38 952	9 483
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 134 597	1 831 462	1 497 953

Руководитель


  
(подпись)

**Евсеева Алена Андреевна**  
(расшифровка подписи)


28 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"</b>	ИНН	45520872		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6317149441		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКЕИ	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	20
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	20
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 685)	(3 245)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 685)	(3 225)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 703	2 714
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	37 965	77 145
	Прочие расходы	2350	(37 983)	(76 634)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

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	-	-
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


  
(подпись)

Евсеева Алена Андреевна

(расшифровка подписи)



28 марта 2024 г.



Отчет об изменении капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
45520872	
6317149441	
41.20	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	-	-	-	100
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмешенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	100	-	-	-	-	100
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	-	-	-	100

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	100	-	-	100
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	100	-	-	100
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	100	100	100

Руководитель Евсеева Алена Андреевна  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)



28 марта 2024 г.

12

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"</b>	ИНН	<b>45520872</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>6317149441</b>		
Код экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	22 919	10 022
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	34
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	20
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	22 919	9 968
Платежи - всего	4120	(1 004 114)	(267 832)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(910 902)	(266 895)
в связи с оплатой труда работников	4122	(256)	(44)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
платежи в бюджет	4125	(932)	(893)
прочие платежи	4129	(92 024)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(981 195)	(257 810)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	37 964	77 087
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	37 964	77 087
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(48 000)	(74 255)
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	(48 000)	(74 255)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10 036)	2 832

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 892 923	785 754
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 892 009	785 694
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	914	60
Платежи - всего	4320	(848 272)	(530 662)
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	(848 272)	(530 662)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 044 651	255 092
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	53 420	114
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	186	72
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	53 606	186
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


  
(подпись)

**Евсеева Алена Андреевна**  
(расшифровка подписи)


28 марта 2024 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Древо.Гринривер"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Активы</b>				
нематериальные активы	1110	411	436	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	571	-	1 351 784
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	48 471	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	94 193	8 258	1 177
Запасы	1210	2 221 364	1 555 519	36 160
налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	133 042	26 305	2 347
Дебиторская задолженность*	1230	4 462 183	175 360	51 053
Финансовые вложения краткосрочные	1240	48 000	37 125	46 025
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 606	186	72
Прочие оборотные активы	1260	72 756	28 273	9 334
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>7 134 597</b>	<b>1 831 462</b>	<b>1 497 953</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	2 847 643	1 792 410	1 488 370
Отложенные налоговые обязательства	1420	48 471	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	10	2 928	5 784
Кредиторская задолженность	1520	4 238 373	36 024	3 699
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>7 134 497</b>	<b>1 831 362</b>	<b>1 497 853</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«Специализированный застройщик «Древо.Гринривер»**

---

ОГРН 1206300052925, ИНН 6317149441, КПП 631701001

Адрес: 443099, Самарская область, г. Самара, ул. Водников, д.28-30, ком.24, офис  
305А

**Пояснения**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчётности**  
**за 2023 год**

г. Самара



## Оглавление

<b>I. Общие сведения</b> .....	<b>3</b>
1. Информация об обществе .....	3
2. Экономическая среда, в которой общество осуществляет свою деятельность .....	3
<b>II. Учетная политика</b> .....	<b>4</b>
1. Основа составления отчетности .....	4
2. Активы и обязательства в иностранной валюте.....	5
3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.....	5
4. Основные средства .....	5
5. Финансовые вложения.....	5
6. Запасы.....	5
7. Расходы будущих периодов.....	6
8. Дебиторская и кредиторская задолженность.....	6
9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.....	7
10. Уставный капитал.....	8
11. Кредиты и займы полученные.....	8
12. Оценочные обязательства, условные обязательства.....	8
13. Доходы.....	8
14. Расходы.....	9
15. Изменения в учетной политике Общества.....	9
16. Корректировки данных предшествующего отчетного периода.....	9
17. Отражение в отчетности временных и постоянных налоговых разниц.....	9
<b>III. Раскрытие существенных показателей</b> .....	<b>10</b>
1. Основные средства.....	10
2. Нематериальные активы.....	10
3. Финансовые вложения.....	10
4. Запасы.....	10
5. Дебиторская задолженность.....	10
6. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	10
7. Капитал и резервы.....	11
8. Кредиты и займы.....	11
9. Кредиторская задолженность.....	11
10. Налоги.....	12
11. Выручка от продаж.....	12
12. Расходы по обычным видам деятельности.....	12
13. Прочие доходы и прочие расходы.....	13
14. Связанные стороны.....	13
15. Оценочные обязательства.....	13
16. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей.....	13
17. Условные обязательства и условные активы.....	14
18. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	14
19. События после отчетной даты.....	16

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой отчетности) ООО «СЗ «Древо.Гринривер» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

## **I. Общие сведения**

### **1. Информация об обществе**

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Древо.Гринривер» (далее – ООО «СЗ «Древо.Гринривер» или Общество), учреждено «09» сентября 2020 года.

Общество является юридическим лицом, действующим на основании устава и законодательства Российской Федерации.

ООО «СЗ «Древо.Гринривер» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №18 по Самарской области «09» сентября 2020 года за основным государственным регистрационным номером 1206300052925.

Общество зарегистрировано по адресу: 443099, Самарская область, г. Самара, ул. Водников, д.28-30, ком.24, офис 305А.

02.09.2022 Общество изменило наименование на «Специализированный застройщик «Древо.Гринривер», предыдущее наименование Общества – «Специализированный застройщик «ЗиМ»

Основным видом деятельности в 2023 году являлось строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность работников ООО «СЗ «Древо.Гринривер» за 2023 год составила 1 человек, за 2022год – 1 человек, за 2021 год - 1 человек.

Создание филиалов и представительств Уставом Общества не предусмотрено.

Общество располагает разрешениями на строительство многоквартирных жилых домов:

63-01-166-2022 от 13.12.2022 года Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями, подземными / надземными стоянками расположенный в границах улиц: Липецкая / Мусоргского в г. Самара, 1,2,3,4,5,6,7,8, этап.

Участниками Общества являются ООО «СЗ «Желябово»; Чудаев Н.И. Конечным бенефициаром является Чудаев Н.И.

Дочернее и зависимые общества – нет.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание участников;
- Управляющая компания ООО «УК Древо»

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется управляющей организацией Общества – Управляющая компания ООО «УК Древо».

Управляющая организация назначена протоколом внеочередного собрания участников № Б/н от 08.04.2022 года сроком на 5 лет.

## **2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Ожидаются введение дополнительных санкций и ограничение деловой активности организаций, осуществляющих свою деятельность в регионе, а также последствия для экономики в целом, полный спектр и возможный эффект которых не представляется возможным оценить.

Финансовые рынки характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (правовым, страновым и региональным, финансовым, репутационным и др.). В Пояснениях бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта необходимая информация.

## **II. Учетная политика**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. № 106н. Как внутренний локальный нормативный акт утверждена генеральным директором Общества в виде документа: "Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета", в соответствии с приказом от 31.12.2021г. № 1-УП "Об утверждении учётной политики".

В соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот» организация ведет документооборот и оформляет первичные документы на русском языке. Валюта документов – рубль. Документ на иностранном языке до принятия его к учету должен быть переведен на русский язык, построчно. Срок хранения бухгалтерских документов составляет 5 лет.

### **1. Основа составления отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее – ПБУ, ФСБУ).

Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, отраженных по остаточной стоимости, финансовых вложений.

Показатели отдельных активов, обязательств, доходов и расходов приводятся в бухгалтерской (финансовой) отчетности обособленно в случае их существенности. Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения, принимаемые заинтересованными пользователями, на основании отчетной информации.

## 2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Операции в иностранной валюте отсутствуют

## 3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

## 4. Основные средства

Основные средства, классифицируемое согласно ФСБУ 6/2020, в организации отсутствуют.

## 5. Финансовые вложения

Единицей учета финансовых вложений является: по вкладам в уставный капитал – доля; по займам, депозитным вкладам – договор.

Краткосрочные банковские депозиты, размещенные по соглашению о неснижаемом остатке на счетах, финансовыми вложениями не считаются и отражаются в бухгалтерской отчетности по статье "Денежные средства".

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

## 6. Запасы

В соответствии с ФСБУ 26/20 «Запасами» в ООО «СЗ «Древо.Гринривер» признаются затраты на осуществление капитального строительства МКД, затраты на земельные участки для строительства МКД.

Земельные участки под объектами строительства (по договорам на долевое строительство) – земельные участки, приобретенные с целью строительства на них объектов долевого участия. Согласно требованиям Жилищного кодекса РФ, Организация по окончании строительства и постановке квартир на кадастровый учет обязана отказаться от данного земельного участка, который будет принадлежать собственникам расположенных на них многоквартирных домов. Оценка по фактической стоимости приобретения.

Затраты по строительству МКД - незавершенные работы по строительству по договорам долевого участия, оборудование к установке, приобретенное в целях строительства МКД, отражается в составе оборотных активов в соответствии с требованиями ФСБУ 26/20. Оценка по фактической стоимости строительства без учета НДС, учитываемого обособленно.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются несущественными активами. К ним относятся:

- офисные канцтовары и принадлежности;
- почтовые товары: конверты, бандероли, марки и др.;
- вода и материалы для обеспечения нормальных условий труда;
- материалы для хозяйственных нужд, поддержанию порядка.

### ***Незавершенное производство***

Незавершенное (основное) производство оценено по фактической себестоимости без учета управленческих (общехозяйственных) расходов.

НДС предъявленный поставщиками и подрядчиками при строительстве. Данный НДС учитывается в стоимости передаваемых и продаваемых жилых помещений. А также в стоимости машино – мест, строящихся по договорам долевого участия (далее ДДУ).

При формировании стоимости нежилых помещений, подлежащих продаже, НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при строительстве, учитывается на счете учета НДС по товарам.

### ***Готовая продукция***

Готовой продукцией признаются объекты недвижимости, сформированные на балансе после получения разрешения на ввод объектов МКД, по которым не заключены договоры долевого участия. Являются объектами для последующей реализации.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

## **7. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно, к периоду получения разрешения на ввод объекта и передачи участникам долевого строительства (расходы на осуществление строительного контроля в разрезе разрешений на строительство, маркетинговое субсидирование банков в разрезе разрешений на строительство, агентские услуги и расходы, связанные с заключением ДДУ – в разрезе разрешений на строительстве), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются на расходы по обычным видам деятельности.

Моментом списания является последняя дата месяца, в котором произошла первая передача объекта недвижимости по ДДУ после получения разрешения на ввод.

Расходы до получения доходов – расходы по текущей деятельности, аккумулируются на счете 97 в момент признания в случае отсутствия выручки по основной деятельности. Списываются на финансовый результат при формировании маржи застройщика, учитывая долгосрочный инвестиционный цикл строительства и получение выручки по его окончании. Расходы формируются на сч. 97 по принципу п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», в соответствии с которым в случае, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы признаются в Отчете о прибылях и убытках путем их обоснованного распределения между отчетными периодами.

## **8. Дебиторская и кредиторская задолженность**

В составе дебиторской задолженности отражаются задолженность покупателей и заказчиков, авансовые платежи, связанные с выплатами в счет предстоящих поставок товаров и услуг, задолженность бюджета и государственных внебюджетных фондов.

В составе кредиторской задолженности отражаются задолженность перед поставщиками, авансы, полученные от покупателей и заказчиков, и прочая кредиторская задолженность.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров с учетом НДС.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков включает авансы выданные.

Поскольку Организация применяет льготу по НДС по основной деятельности, предусмотренную пп. 22,23,23.1 п. 3ст. 149, счета-фактуры по авансам выданным, не отражаются на сч. 76 ВА, и не принимаются к вычету.

Дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных

долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, вероятность погашения которой оценивается как низкая. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации. Сомнительная дебиторская задолженность покупателей отсутствует, соответственно, на конец года резерв также отсутствует в финансовой отчетности.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании приказа директора и относятся на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, приказа директора и относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов.

Штрафы, пени и неустойки, признанные должниками или по которым получены решения суда об их взыскании, а также признанные Обществом к уплате, относятся на финансовые результаты в составе прочих доходов и расходов. До момента их получения или уплаты суммы признанных штрафов, пени и неустоек отражаются на соответствующих счетах учета расчетов с дебиторами и кредиторами.

Учет ДДУ отражается на счете учета расчетов одновременно как дебиторская задолженность инвестора по оплате на счет ЭСКРОУ, открытом в уполномоченном банке и кредиторская задолженность организации по передаче помещений по окончании строительства.

При поступлении средств по ДДУ на счет ЭСКРОУ, происходит учет погашения дебиторской задолженности инвестора по данному виду расчетов и одновременно накопление дебиторской задолженности банка, по перечислению всех средств, полученных от инвесторов в момент получения разрешения на ввод объекта строительства.

При передаче построенных объектов инвесторам (дольщикам) происходит:

- списание себестоимости помещения в счет погашения кредиторской задолженности Застройщика по каждому ДДУ, включая НДС;

- остаток кредиторской задолженности Застройщика после списания себестоимости строительства списывается на выручку организации как маржа Застройщика;

## **9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные по соглашению о неснижаемом остатке на счетах.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным и финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Суммы поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам отражены в отчете о движении денежных средств по строке 4111 "Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг" и по строке 4121 "Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги".

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в дополнительной строке 4125 или 4119 "Прочие поступления" в составе денежных потоков от текущей деятельности.

## **10. Уставный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли участников. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

## **11. Кредиты и займы полученные**

Заемные средства, привлекаемые Обществом, предназначены для финансирования строительства МКД и включают в себя:

-банковские кредиты под обеспечение накопленных средств участников долевого строительства на счетах ЭСКРОУ;

-финансирование от других организаций и физических лиц также на строительство МКД;

-финансирование от юридических и физических лиц на пополнение оборотных средств.

Основная сумма долга по полученным кредитам и займам учитывается в соответствии с условиями договоров в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность по полученным кредитам и займам в бухгалтерском учете подразделяется на долгосрочную, срок погашения которой, согласно условиям договора, превышает 12 месяцев, и краткосрочную, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев, и отражается на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, отражаются в составе прочих расходов.

Долгосрочные кредиты организации – это полученное финансирование уполномоченного банка на строительство проектов в рамках полученных разрешений на строительство.

## **12. Оценочные обязательства, условные обязательства**

### ***Оценочные обязательства***

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы".

Оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков не формируется исходя из незначительной численности сотрудников и несущественного показателя возможного резерва, не оказывающего никакого влияния на финансовый результат и соотношение активов и пассивов. Величина резерва находится в границах существенности показателей баланса.

### ***Условные обязательства***

***Отсутствуют.***

## **13. Доходы**

Выручкой организации от основной деятельности, является разница между объемом заключенных ДДУ и стоимости строительства, определяемая в момент передачи помещений собственникам и выручка от сдачи земельных участков под строительство.

Выручка от продажи товаров (объектов недвижимости), оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции), работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами.

В 2022,2023 выручка от основной деятельности отсутствовала и будет сформирована по итогам сдачи объектов строительства в эксплуатацию и передачи дольщикам.

#### **14. Расходы**

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности). Для своевременного отражения расходов по хозяйственным операциям Общество применяет Методику начислений.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с реализацией товаров, изготовлением проданной готовой продукции, выполнением работ и оказанием услуг, относящиеся к проданной продукции, за исключением управленческих и коммерческих расходов.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода, либо аккумулируются в составе сч. 97 «расходы до получения дохода» в соответствии с п. 7 настоящей Пояснительной записки.

#### **15. Изменения в учетной политике Общества**

##### *Изменения в учетной политике Общества на 2021 год.*

В связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" в учетную политику Общества были внесены изменения. Последствия изменения учетной политики Общества в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражены ретроспективно. Изменения в учетной политике оказали несущественный эффект на показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

##### *Изменения в учетной политике Общества на 2022 год.*

В учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения в связи с вводом в действие ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" с 2022 года.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых стандартов отражаются перспективно.

В связи с тем, что основные средства представлены исключительно в виде земельных участков, положения учетной политики в данном аспекте не применялись. Корректировка балансовой стоимости не производилась.

#### **16. Корректировки данных предшествующего отчетного периода**

В отчетном году не было выявлено существенных ошибок прошлых лет, допущенных в результате неправильного отражения в 2021 и в 2022 году операций в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, связанных с начислением постоянных и временных разниц в соответствии с положениями ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

#### **17. Отражение в отчетности временных и постоянных налоговых разниц**

Общество самостоятельно формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02. Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница.

Сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто, в составе внеоборотных активов по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" и долгосрочных обязательств по строке 1420 "Отложенные налоговые обязательства" бухгалтерского баланса соответственно.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.



Постоянные налоговые обязательства (активы), изменения отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, текущий налог на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 1. Основные средства.

К основным средствам относится дороги 108 м. (примыкание к ул. Кузбасской). Ликвидационная стоимость отсутствует. Амортизация начисляется линейным способом. Арендованное имущество отсутствует.

#### 2. Нематериальные активы – сайт, амортизируемый линейным способом.

#### 3. Финансовые вложения

##### *Вложения в уставные капиталы других организаций*

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
-	0	0	0

##### *Другие финансовые вложения*

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>			
Займы выданные	0	0	0
<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>			
Векселя полученные	48 000	37 125	46 025
<b>Итого другие финансовые вложения</b>	<b>48 000</b>	<b>37 125</b>	<b>46 025</b>

#### 4. Запасы

Авансы, уплаченные в связи с приобретением запасов для строительства МКД, составляют основную часть авансов выданных, отраженных в стр. 12301 бухгалтерского баланса.

#### 5. Дебиторская задолженность

Информация остаткам дебиторской задолженности приведена в разделе II Оборотные активы, Бухгалтерского баланса по строкам с 1230 – 1237.

Резерв по дебиторской задолженности создается на основании анализа дебиторской задолженности, проведенного исходя из оценки вероятности ее невозврата на дату закрытия каждого отчетного периода в соответствии с учетной политикой, раскрытой в Разделе II.

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует, резерв не сформирован.

##### *Не денежные движения по погашению дебиторской задолженности*

В 2023 г. не производились взаимозачеты с покупателями

#### 6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
-------------------------	------------	------------	------------

Средства на расчетных счетах	53 606	186	72
В т.ч. Средства в банке по соглашению о неснижаемом остатке	53 594	186	0
Прочие спец. Счета	12	0	0
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>53 606</b>	<b>186</b>	<b>72</b>

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

## 7. Капитал и резервы

### Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 100 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 г. Уставный капитал Общества полностью оплачен.

### Добавочный капитал

Добавочный капитал отсутствует.

## 8. Кредиты и займы

### Кредиты и займы полученные

Кредитные ставки по действующим кредитам росли в 2021 году на фоне планомерного повышения Банком России ключевой ставки.

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	2023	2022	2023	2022
Остаток задолженности по кредитам и займам на начало года – основной долг	1 792 410	1 488 370		
Получено кредитов и займов	1 891 943	777 340		
Остаток задолженности по кредитам и займам на начало года – проценты			2 928	5 784
Начислено процентов			8 644	54 505
Погашено в части основной суммы долга	836 710	473 300		
Переведено в долгосрочные кредиты и займы	0	0		
Погашено в части начисленных процентов			11 562	57 361
Остаток на конец года – основной долг	2 847 643	1 792 410		
Остаток на конец года – проценты			10	2 928

Процентные ставки по займам и кредитам (% годовых)

	2023	2022
Долгосрочные (краткосрочные) кредиты в российских рублях, полученные от юридических лиц	1,08-9%	1,08-9%
Долгосрочные (краткосрочные) займы в российских рублях, полученные от физических лиц	0	0

### Информация о кредитных линиях

Сумма кредитных линий, не использованных Обществом на 31 декабря 2023 г., составляет 0 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г. 0 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г.: 0 тыс. руб.).

## 9. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном и предыдущих периодах периоде раскрывается в расшифровках стр. 1520 бухгалтерского баланса.

Задолженность по налогам и сборам

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налог на добавленную стоимость	0	0	0

Налог на прибыль	0	0	0
Налог на имущество	3	0	0
Прочие налоги и сборы Земельный налог	193	57	655
<b>Итого</b>	<b>196</b>	<b>57</b>	<b>655</b>

На 31 декабря 2023 просроченная задолженность отсутствовала.

## 10. Налоги

### *Налог на добавленную стоимость*

Налог на добавленную стоимость по проданной продукции, товарам, работам, услугам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Налог на добавленную стоимость по арендным платежам начисляется на последний день месяца пользования арендованным имуществом, либо последний день, когда имущество находилось в аренде.

Наименование	2023	2022
Общая сумма НДС по продажам, исчисленная с учетом восстановленных сумм налога (строка 118 налоговой декларации по НДС), по ставке НДС 20%	0	5
НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам)	0	4
НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам), предъявленный к вычету	0	4
НДС начислен в бюджет	0	1
НДС перечислен в бюджет	0	1

### *Налог на прибыль организации*

Налогооблагаемая база для расчета налога на прибыль -187 015 т.р. (убыток), налог на прибыль отсутствует.

## 11. Выручка от продаж

Выручка Общества по основным видам деятельности (без НДС):

Наименование	Код ОКВЭД	2023	2022
Строительство жилых и нежилых зданий	41.20	0	0
Операционная краткосрочная аренда	68.20.1	0	154
<b>Итого выручка</b> (строка 2110 отчета о финансовых результатах)		<b>0</b>	<b>154</b>

Распределение выручки по видам деятельности в 2023 году:

Код ОКВЭД	Наименование	Сумма, тыс. руб.	%
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий	0	0
68.20.1	Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	0	0
<b>Итого:</b>			<b>100</b>

## 12. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость продаж Общества не сформирована в связи с отсутствием основной деятельности.

Вид расхода по обычным видам деятельности	2023	2022
	0	0
<b>Итого себестоимость продаж* по строке 2120 "Себестоимость продаж" отчета о финансовых результатах</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*С учетом изменения остатков незавершенного производства и готовой продукции

Коммерческие и управленческие расходы представлены следующими видами затрат:

Коммерческие и управленческие расходы	2023	2022
<b>Итого по строке 2210 "Коммерческие расходы" отчета о финансовых результатах</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Расходы на оплату труда и социальное страхование	529	66
Аренда помещений	15	15
Командировочные расходы	0	0
Услуги, в т.ч.:	0	0
информационно-консультационные услуги	0	0
Программное обеспечение, лицензии, сертификаты	99	14
Нотариальные, юридические расходы, услуги управления	1 267	2 390
Налоги	775	751
<b>Итого по строке 2220 "Управленческие расходы" отчета о финансовых результатах</b>	<b>2 685</b>	<b>3 245</b>

### 13. Прочие доходы и прочие расходы

Наименование	2023		2022	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Продажа ТМЦ, прочего имущества				
Реализация векселя	37 964	37 125	77 087	74 250
Реализация права требования	1	0	58	54
Штрафы, неустойки по договорам	0	0	0	1
Иные доходы и расходы	0	858	0	2 328
<b>Итого прочие доходы/расходы</b>	<b>37 965</b>	<b>37 983</b>	<b>77 145</b>	<b>76 634</b>

### 14. Связанные стороны

Связанными сторонами являются – ООО «СЗ «Желябово» обладает 5% доли, Чудаев Н.И. обладает 95% доли.

Управляющая компания «УК Дерево» оказывает непосредственное влияние на деятельность компании. Единственным участником ООО «Управляющая компания «Дерево» является Чудаев Николай Иванович, генеральным директором Чудаев Евгений Николаевич.

Операции со связанными сторонами производились в рамках обычной финансово-хозяйственной деятельности.

#### *Вознаграждения основному управленческому персоналу*

К основному управленческому персоналу относится Управляющая компания ООО «УК Дерево». Вознаграждение начисляется ежемесячно в сумме 3 100 тыс. руб. Без НДС.

### 15. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отсутствуют.

### 16. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В 2023 году не выдавались поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, под собственные обязательства.

## **17. Условные обязательства и условные активы**

### ***Судебные разбирательства***

Общество не является ответчиком в судебных процессах.

### ***Условные налоговые обязательства***

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и результатов деятельности Общества.

## **18. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено: правовым, страновым и региональным, финансовым, репутационным рискам.

### **18.1. Правовые риски**

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Компанией, как незначительные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Компании в связи с незначительным объемом операций Компании на внешнем рынке.

### **18.2. Страновые и региональные риски**

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. В то же время российская экономика продолжает находиться в состоянии рецессии. Российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике, и в настоящее время - риску продолжающегося негативного влияния политического и экономического кризиса в Украине (проблема ДНР и ЛНР, а также непризнания присоединения Крыма к РФ), что связано с сохранением экономических санкций со стороны мирового сообщества против России и ответных мер РФ.

Под влиянием геополитического кризиса в Украине (в том числе на отношения России и Запада), а также несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Компании и её контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

Продолжающаяся нестабильность цен на нефть, а также положения в Украине, что ведет к сохранению/потенциальному ужесточению санкций к России со стороны Запада, может и дальше провоцировать ослабление рубля и рост инфляции, на что ЦБ будет реагировать ужесточением монетарной политики.

Также в настоящий момент (из-за формирования отрицательных ожиданий в связи с вовлеченностью страны в политическую ситуацию в Украине, в том числе - продолжающимися экономическими санкциями Запада против России и её ответными мерами) весьма вероятен риск нарастания кризисных явлений в потребительском спросе, что может оказать негативное влияние на размеры получаемой Компанией выручки.

В целом Компания не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Компания осуществляет свою деятельность, Компания предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2023 год.

### **18.3. Финансовые риски**

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочих ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности.

**Рыночный риск** – это риск того, что у Компании могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров.

#### ***Валютный риск***

Компания оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Компания не подвержена значительному влиянию валютного риска в настоящих условиях, когда уже в течение года наблюдается высокая волатильность российского рубля по отношению к евро и доллару США.

#### ***Риск изменения процентной ставки***

Процентный риск – это риск того, что изменения плавающих процентных ставок отрицательно повлияют на финансовые результаты Общества.

У Общества нет установленной политики и процедур управления рисками изменения процентных ставок, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.

#### **Кредитный риск**

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате инвестиционной деятельности, включая выданные займы. Данный вид риска отсутствует, т.к. не осуществляются продажи с отсрочкой платежа.

## Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Компании своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Компания осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Компании поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Компания проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Компания располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволяют удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

### 18.4. Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют существенные факты, которые могли бы оказать значительное негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Компанией продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнении работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Ответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как оказывающие умеренное влияние на операции Общества, однако уделяет существенное внимание данному вопросу.

### 19. События после отчетной даты отсутствуют

20. Ни в настоящее время, ни в ближайшем будущем организация не планирует прекращение своей деятельности, риски нарушения принципа непрерывности деятельности отсутствуют.

Представитель управляющей организации ООО «Управляющей компании «Древо» по доверенности № 96/2024 от 01.01.2024

Евсеева А.А./

Дата: 28.03.2024г.



и  
с  
Ю

чая  
ость  
ение  
2023  
в за  
сти в

Наша  
ность  
яется

Пролито, проинумеровано и  
скреплено печатью

31 листов



*[Handwritten signature]*  
Suzhenko S.S., 21.11.2013  
Suzhenko S.S.  
СРП13 21006004804