



**ООО «Капитал Аудит»**

**член СРО Аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО»**

ОИНЗ 11606057572, ОГРН 1026900554735

ИНН/КПП 6905048747/695001001

170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407

тел. (4822) 75-04-07; 8-919-058-0860

**Сайт:** [www.kapital-audit.ru](http://www.kapital-audit.ru) **E-mail:** [capitalaudit@gmail.com](mailto:capitalaudit@gmail.com)

Основание:

"Международный стандарт аудита 700 (пересмотренный) "Формирование мнения и составление заключения о финансовой отчетности"

Международный стандарт аудита 706 (пересмотренный) "Разделы "Важные обстоятельства" и "Прочие сведения" в аудиторском заключении"

(введены в действие на территории Российской Федерации приказами Минфина России от 09.01.2019 г. N 2н, от 09.11.2021 г. N 172н, ред. от 16.10.2023)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности**

**ООО «Специализированный застройщик СК Развитие»**

**за 2023 год**

**г. Тверь, 27 апреля 2024г.**



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик СК Развитие»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная Компания Развитие» (далее ООО «Специализированный застройщик СК Развитие»), ОГРН 1136952015001, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчета о финансовых результатах за 2023 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик СК Развитие» (далее организация или аудируемое лицо) 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**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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 нашего мнения.

### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик СК Развитие» за 2022 год, не проводился, так как Организация не подлежала аудиту. Нами получены достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода (на 01.01.2023 г.) не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за 2023 год.



## **Ответственность руководства и единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство 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.

Единственный участник несет 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 выполняем следующее:

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;

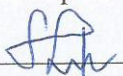
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения 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 единственным участником аудируемого лица, доводя до его 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.

Директор по аудиту ООО «Капитал Аудит»

 / Галина Николаевна Александрова (ОРНЗ 21706004428), действующая от имени аудиторской организации на основании доверенности № 1П от 01.11.2023г.)

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

 / Галина Николаевна Александрова (ОРНЗ 21706004428)

Аудиторская организация:

ООО «Капитал Аудит» (ОГРН 1026900554735)

170034, г. Тверь, проспект Чайковского, дом 9, офис 407

ОРНЗ 11606057572



27 апреля 2024 года



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
Строительная Компания Развитие"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.  
Местонахождение (адрес) 170100, Тверская обл, Тверь г, Трехсвятская ул, дом № 24, помещение ХХ

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

КОДЫ		
0710001		
26	04	2024
10809493		
6952038520		
41.20		
12300		16
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_  
ОГРН/  
ОГРНИП \_\_\_\_\_

6905048747
1026900554735

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2022 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>5</sup>
	<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>				
	Запасы	1210	107 833	13 257	8 868
	в том числе: Материалы	1211	-	-	309
	Капитальные вложения в незавершенное строительство	1212	107 833	13 257	8 559
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	509
	Дебиторская задолженность	1230	96 357	398	1 784
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	5 731	170	610
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1232	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1233	7	8	63
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1234	-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1235	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1236	9	54	425
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	1237	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	1238	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1239	90 610	167	685
	в том числе: Расходы будущих периодов	1231	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	240	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19	1	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	20
	Итого по разделу II	1200	204 450	13 657	11 182
	<b>БАЛАНС</b>	1600	204 450	13 657	11 182



Пояснения 1	Наименование показателя 2	Код	На 31 декабря 2023 г. 3	На 31 декабря 2022 г. 4	На 31 декабря 2021 г. 5
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ 6</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) 7	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 809)	(5 355)	(5 912)
	Итого по разделу III	1300	(5 794)	(5 340)	(5 897)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	106 672	9 611	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	90 437	-	-
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства	1451	90 437	-	-
	Итого по разделу IV	1400	197 109	9 611	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	4 504
	Кредиторская задолженность	1520	13 135	9 385	12 575
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	12 693	9 385	5 512
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1522	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	1523	42	-	5
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1524	1	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1525	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1526	400	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	1527	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1528	-	-	7 057
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	1529	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе: Целевое финансирование	1531	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	1532	-	-	-
	Безвозмездные поступления	1533	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	1534	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	1535	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 135	9 385	17 079
	<b>БАЛАНС</b>	1700	204 450	13 657	11 182

Руководитель

Лукомник П.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 26 " апреля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказом в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный фонд" и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.



**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
Строительная Компания Развитие"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710002		
26	04	2024
10809493		
6952038520		
41.20		
12300		16
384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2023 г. <sup>3</sup>	За 2022 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( 309 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(309)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	71	2 204
	Прочие расходы	2350	( 525 )	( 1 338 )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(454)	557
	Налог на прибыль	2410	(1)	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(455)	557



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2023 г. <sup>3</sup>	За 2022 г. <sup>4</sup>
	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	-	-
		2500	(455)	557
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2900	-	-
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию			

Руководитель

(подпись)

Лукомник П.Ю.

(расшифровка подписи)

" 26 " апреля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".



**Отчет об изменениях капитала  
за 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
Строительная Компания Развитие"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)

По ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ/  
ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ		
0710004		
26	04	2024
10809493		
6952038520		
41.20		
12300		16
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>	3100	15	-	-	-	(5 912)	(5 897)
<u>за 2022 г.</u> <sup>2</sup> Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	557	557
в том числе: чистая прибыль	3211	x	x	x	x	557	557
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	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная 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. <sup>2</sup>	3200	15	-	-	-	(5 355)	(5 340)
за 2023 г. <sup>3</sup>							
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	-	-	-	-	( 454 )	( 454 )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( 454 )	( 454 )
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	3300	15	-	-	-	(5 809)	(5 794)



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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2022 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	(5 897)	557	-	(5 340)
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(5 897)	557	-	(5 340)
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>	3401	(5 912)	557	-	(5 355)
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(5 912)	557	-	(5 355)
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)</b>	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	( 5 794 )	( 5 340 )	( 5 897 )

Руководитель



(подпись)

Лукомник П.Ю.

(расшифровка подписи)

" 26 " апреля 2024 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств  
за 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
Строительная Компания Развитие"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год) 26 04 2024  
Форма по ОКУД 0710005  
По ОКПО 10809493  
ИНН 6952038520  
по ОКВЭД 2 41.20  
по ОКОПФ/  
ОКФС 12300 16  
по ОКЕИ 384

КОДЫ		
0710005		
26	04	2024
10809493		
6952038520		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	71	2 967
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	71	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	2 967
Платежи - всего	4120	( 97 114 )	( 2 966 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 94 991 )	( 977 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 1 239 )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( 6 )
прочие платежи	4129	( 884 )	( 1 983 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(97 043)	1



Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
<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	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	97 079	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	97 079	-
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	-	-



Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. <sup>1</sup>	За 2022 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 18 )	( - )
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	( 18 )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	97 061	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	18	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	19	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Лукомник П.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 26 " апреля 2024 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



**ПОЯСНЕНИЯ**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
Строительная Компания Развитие" за 2023 год.

**1. Общие сведения об организации.**

**Данные о регистрации:** Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Строительная Компания Развитие", сокращенное фирменное наименование: ООО "Специализированный застройщик СК Развитие" (далее Общество) было зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Тверской области 04.09.2013 г.

ОГРН – 1136952015001      ИНН/КПП 6952038520/695001001

**Юридический адрес Общества:** Российская Федерация, 170100, г. Тверь, ул. Трехсвятская, д. 24, пом. XX

**Общество не имеет:** филиалы и представительства, а также обособленные подразделения.

**Основной и дополнительные виды деятельности:**

Код по ОКВЭД	По данным учредительных документов
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
68.10	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Фактически в 2023 г. организация выполняет функции застройщика при строительстве многоквартирного жилого дома (далее МЖД) (ОКВЭД 71.12.2) на арендованном земельном участке (договор аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности с Департаментом управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери №458-1 от 22.12.2020) на основании полученного **разрешения на строительство** (№ 69-гп69304000-102-2022 от 06.10.2022, выданного Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области) по адресу: г.Тверь, ул. Заречная .

Срок сдачи объекта: 4 квартал 2025г.

При этом Организация-застройщик не обязуется построить объект недвижимости своими силами или своими силами с привлечением других лиц, не совмещает функции генподрядчика (подрядчика) и непосредственно не выполняет СМР. Строительство планируется проводить с привлечением генподрядчика по СМР - ООО "СК ВОЛГА" (Договора ген. подряда №1 от 20.04.2023, **членство в НП СРО «ТОС» от 20.12.2018г.**). Застройщик, не участвующий в выполнении работ по строительству, фактически признается посредником (агентом).

Способ привлечения денежных средств: договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств **на счетах эскроу** (филиал ПАО Сбербанк России – Тверское отделение №8607).

На 31.12.2023 г. количество и суммарная стоимость договоров участия в долевом строительстве:

- заключенных с использованием счетов эскроу – 16 договоров, сумма 90 436 тыс. руб.;

**Сведения о численности ООО:** по состоянию на 01.01.2024г. численность работников составляет 2 человека.

**Устав общества:** утвержден Решением единственного учредителя от 15.03.2021г.

Уставный капитал составляет на 31.12.23г. – 15 тыс. руб. и оплачен полностью.

**Сведения об учредителях Общества:**

Юридические лица	Доля участия в уставном капитале Общества
1. Лукомник Павел Юрьевич (ИНН 690208826760)	100%

**Органы управления Обществом:**

- Единственный участник Общества.
- Совет директоров - нет
- Ревизор Общества - нет



Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Общества, избирается Решением участников сроком на 5 лет.

**Лица, ответственные за составление бухгалтерской отчетности по итогам 2023 г.:**

- генеральный директор Лукомник Павел Юрьевич, назначена на должность по решению Единственного участника Общества от 03.05.2023 г, бессрочно (зарегистрировано в реестре №69/71-н/69-2023-1-316).

**Статус Организации. Обязательный аудит.** Общество относится к субъектам малого предпринимательства, т.к. 01.08.2016г. включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства РФ в категории - микропредприятие.

Общество подлежит обязательному аудиту за 2023 г., так как Общество является заказчиком-застройщиком, привлекающим средства участников долевого строительства (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, статья 3 часть 5 и статья 20 часть 2)

Аудитор Общества на 2023 год: ООО «Капитал-Аудит» утвержден Решением единственного участника Общества. Юридический/фактический адрес аудитора: РФ, 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, 9, оф.407. Является членом СРО Аудиторов Ассоциации «Содружество», запись в реестре аудиторских организаций СРО ААС (ОРНЗ) № 11606057572 от 15.11.2016.; лицо, отвечающее за корпоративное управление (ЛОКУ) для целей взаимодействия с аудитором: Единственный участник – Лукомник Павел Юрьевич.

## 2. Информация о связанных сторонах:

### 1) Участники:

Лукомник П.Ю. (единственный участник) – Дивиденды не начислялись и не выплачивались; Операции: в 2023 г. заключен договор займа б/н от 03.04.2023 на сумму 25000 тыс. руб.; КЗ по сч. 67 на 31.12.23 – 28122 тыс. руб.

### 2) Основной управленческий персонал (ОУП):

генеральный директор в 2023 г. – Лукомник П.Ю.

Операции со связанной стороной: в 2023 году была начислена заработная плата в размере 650 тыс. руб., страховые взносы составили 125 тыс. руб., удержан НДФЛ – 84,5 тыс. руб. Задолженность по заработной плате по состоянию на 31.12.23 г. – отсутствует.

### 3) Группа организаций, контролируемых одними и теми же лицами:

Организация	Сведения	Совершенные сделки и обороты по ним, в тыс. руб., сальдо на 31.12.23
ООО "Техстрой"	ИНН 6952042012 ОГРН 1146952013449, дата регистрации 07.07 2014	В 2023 году операций не было, КЗ по сч. 67 – 6973 тыс.руб.
ООО "ТверьСпортСтрой"	ИНН 6952019616 ОГРН 1086952028723, дата регистрации 25.11.2008	В 2023 году заключен договор аренды; КЗ по сч.60-170 тыс.руб.

Информация о величине, просроченной свыше 3 мес. и сомнительной дебиторской задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2023 г.: просроченная и сомнительная к получению задолженность отсутствует.

## 3. Сведения о применяемой учетной политике.

3.1. Учетная политика разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 1-УП/22 от 31.12.2021 г. (далее УП);

Изменения в УП на 2023 год не вносились.

3.2. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности (далее ГБО или БО), Организация руководствуется Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 №



34н, действующими в РФ положениями по бухгалтерскому учету (кроме случаев, когда организация допускает при формировании БО отступления от этих правил в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99).

УП Организации не содержит существенных отступлений от российских правил ведения бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных РСБУ для коммерческих организаций.

Организация в 2023 г. не применяет какие-либо упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления БО в соответствии с ч. 4-5 ст.6 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», т.к. ГБО Организации подлежит обязательному аудиту.

ГБО за 2023 г. подготовлена без отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Для составления ГБО Организации применяются формы, утв. Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»:

- бухгалтерский баланс (далее ББ) и отчет о финансовых результатах (далее ОФР) (Приложение №1 к Приказу №66н);
- отчет об изменениях капитала (далее ОИК) и отчет о движении денежных средств (далее ОДДС) (Приложение №2 к Приказу №66н);
- пояснения к ГБО (текст, в произвольной форме).

При необходимости детализации отдельных статей ввиду их существенности Организация вводит в формы дополнительные строки.

**2.3. Критерии существенности.** Организация раскрывает в Пояснениях сведения, относящиеся к УП (способы ведения бухгалтерского и налогового учета – далее БУ/НУ), которые могут *существенно* повлиять на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями ГБО.

Для раскрытия информации и детализации показателей (статей) БО устанавливаются следующие количественные критерии:

- для ББ и пояснений к нему существенной признается сумма, отношение которой к валюте баланса и одновременно к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 10%**;

- для ОФР и пояснений к нему (в т.ч. для детализации доходов и относящихся к ним расходов) существенной признается сумма, отношение которой к выручке или себестоимости и одновременно к общему итогу соответствующей статьи за отчетный год составляет **не менее 5%**;

- для исправления ошибок и для ретроспективного отражения последствий изменения УП: существенной признается величина исправления, если она в отдельности или в общей совокупности за отчетный период составит сумму, отношение которой к валюте ББ или к выручке (для ОФР) за отчетный год будет **не менее 10%**.

В 2023 г. исправление ошибок прошлых лет, не проводилось.

**2.4. Основные способы ведения учета, оценки активов и обязательств, признания доходов и расходов.**

Ведение БУ и составление БО Организации осуществляет бухгалтерия, как структурное подразделение организации, возглавляемое главным бухгалтером.

БУ ведется с применением компьютерной программы 1С: Предприятие 8.3 (конфигурация Бухгалтерия предприятия, редакция 3.0). Все применяемые формы первичных учетных документов, регистров учета и правила (график) документооборота установлены руководителем в Приложениях к УП.

В целях обеспечения достоверности данных БУ и БО Организация проводит обязательную ежегодную инвентаризацию имущества и обязательств перед составлением ГБО. Инвентаризация за 2023 год проведена на основании приказа от 51 № 01.12.2023 г. о проведении инвентаризации: основных средств, материалов и товаров, незавершенного строительства, денежных средств, расчетов с дебиторами и кредиторами, расчетов с бюджетом, с персоналом, объектов на забалансовых счетах по состоянию на 31.12.2023 г.

Существенные способы ведения учета:



- рабочий план счетов соответствует типовому Плану счетов, утвержденному приказом Минфина России от 31.12.2000г. № 94н;
- запасы признаются в БУ по фактической себестоимости; в фактическую себестоимость незавершенного строительства и готовой строительной продукции включаются затраты, прямо относящиеся к каждому объекту долевого строительства, включая административно-управленческие расходы; способы оценки себестоимости запасов при выбытии – по средней себестоимости (по методу средней взвешенной оценки);
- **особенности учета операций застройщика на основании договоров участия в долевом строительстве:**
  - затраты на строительство объектов (ДС) - многоквартирных жилых домов (МЖД), учитываются на счете 08.3 с аналитическим учетом по объектам ДС и элементам затрат на строительство, которые отражаются в балансе начиная с 01.01.2021 г. в составе Запасов по статье «Незавершенные работы по объектам жилищного строительства» (п.3 подп. «е» ФСБУ 5/2019 относит незавершенное производство к запасам);
  - денежные средства участников ДС на счетах эскроу отражаются на счетах БУ 76.6 и 86 на балансе организации;
  - затраты на содержание заказчика-застройщика отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим ежемесячным списанием на счет 08.3, как непосредственно связанные со строительством объекта ДС (п. 26 ФСБУ 5/2019), и распределением пропорционально прямым затратам каждого строящегося объекта. Таким образом, данные расходы полностью в отчетном периоде не признаются, а будут признаны одновременно с признанием выручки организацией от строительства объекта ДС.
  - выручка от реализации объектов ДС определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и участником ДС (пп.6, 6.1 ПБУ 9/99); порядок заключения договоров участия в долевом строительстве регулируется положениями Федерального закона № 214-ФЗ. Выручка определяется на дату подписания акта приема-передачи объекта ДС в размере стоимости переданного объекта, установленного в договоре.
  - при сопоставлении выручки и фактических затрат на строительство объекта ДС выявляется финансовый результат (прибыль или убыток) деятельности заказчика-застройщика.
- Организация создает оценочные резервы в случаях, предусмотренных законодательством:
  - резерв под обесценение запасов (на основании п. 30 ФСБУ 5/2019, ПБУ 21/2008);
  - резерв по сомнительным долгам (на основании п. 70 ПБУ №34н);
  - резервы под оценочные обязательства (на основании ПБУ 8/2010).

Резервы в БУ отражаются с учетом существенности и принципа рациональности ведения учета (ПБУ 1/2008): если сумма резерва/обязательства на конец отчетного периода не имеет существенной величины (составляет менее 10% от суммы расходов на содержание заказчика-застройщика), то резерв может не создаваться. С учетом положений УП и указанных выше ПБУ Организация не имела оснований создавать резервы на 31.12.2023 г.

- Особенности раскрытия информации и применения отдельных ПБУ: решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности за 2023 г. не принято - ПБУ 12/2010 не применяется.

Для целей налогового учета:

- Система налогообложения Общества – УСН (Доходы-Расходы).
- Установлен метод учета доходов и расходов, аналогичный бухгалтерскому учету.
- Специальные резервы в налоговом учете не создаются.



#### 4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса (ББ).

##### Строка 1210 «Капитальные вложения в строительство МЖД»:

В ходе инвентаризации проведен анализ по качеству и цене остатка запасов. Подтверждена востребованность всех объектов и соответствие их стоимости рыночным ценам, принято решение резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавать в связи с отсутствием оснований для этого.

	На 31.12.21	На 31.12.22	На 31.12.23
Аренда земельного участка	1607	3214	5080
Оплата расходов на коммунальные услуги, электричество		1437	2900
Подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий	3963	4276	5656
Материальные расходы			24659
Расходы заказчика застройщика	4	149	7234
Проценты по кредиту			469
Прочие расходы		301	4121
Транспортные расходы			5697
Генеральный подряд (СМР)	2985	3881	52017
Итого	8559	13258	107833

##### Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Дебиторская задолженность составила:

Наименование показателя	На 31.12.2023 г., тыс.руб.	На 31.12.2022 г., тыс.руб.
Задолженность по авансам выданным (сч. 60.02)	5 731	139
Задолженность по договорам ДДУ	90610	-
Прочее	16	259
Итого	96 357	398

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной дебиторской задолженности, если она не превышает более, чем на 3 месяца срок, установленный договорами.

На 31.12.2023 г. просроченная свыше 3 мес. дебиторская задолженность отсутствует.

Сомнительная к получению или нереальная к погашению дебиторская задолженность на 31.12.23 отсутствует; поэтому резерв сомнительных долгов не создается.

##### Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Кредиторская задолженность составила:

Наименование показателя	На 31.12.2023 г., тыс.руб.	На 31.12.2022 г., тыс.руб.
Задолженность по расчетам с поставщиками (сч. 60.01)	12 693	9355
в том числе задолженность по поставщикам свыше 10%:		4758
- ООО «СК Волга» ИНН 6950224909-9674 тыс.руб.;	9674	
Задолженность по расчетам с подотчетными лицами (сч.71)	400	
Прочее	43	30



Итого	13 135	9385
-------	--------	------

Организация не раскрывает данные о сумме просроченной кредиторской задолженности, если она не превышает более, чем на 3 месяца срок, установленный договорами.

На 31.12.2023 г. просроченная свыше 3 мес. кредиторская задолженность отсутствует.

**Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства» в т.ч.:**

Кредитор\займодавец	ИНН	Продукт	Номер договора	дата договора	Процентная ставка	дата погашения	Задолженность на 31.12.22	Задолженность на 31.12.23
Лукомник Павел Юрьевич	690208826760	Займ	1	28.02.2017	Без %	28.02.2027	2311	4219
Лукомник Павел Юрьевич	690208826760	Займ	б/н	03.04.2023	без%	30.06.2026		23903
ООО "ИСК"	6950147490	Займ	б/н	07.04.2014	без%	28.12.2025	156	156
ООО "СК Волга"	6950224909	Займ	1/21	25.05.2021	6%	25.05.2025	155	155
ООО "Техстрой"	6952042012	Займ	15/20	31.12.2022	без%	31.12.2025	6990	6972
ПАО Сбербанк	7707083893	Кредит	400B00 НХОМ F	24.05.2023	13.25% базовая ставка	28.12.2025		71267
Итого							9611	106672

**Дополнительная информация о заемных средствах (п. 17 ПБУ 15/2008):**

- суммы процентов, причитающихся к уплате, подлежащие включению в стоимость инвестиционных активов – нет;
- суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к уплате, по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением инвестиционного актива – нет;
- выданные векселя, выпущенные и проданные облигации (величина, виды, сроки погашения) - нет;
- сроки погашения займов (кредитов) – см. таблицу;
- суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве финансовых вложений – нет;
- суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора) (п. 18 ПБУ 15/2008) – нет;
- займы и кредиты на экологическую деятельность (письмо Минфина России N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации") – нет;
- займы и кредиты, полученные на инновации и модернизацию производства (письмо Минфина России N ПЗ-8/2011 "О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности информации об инновациях и модернизации производства") – нет.

**Стр. 1540 «Оценочные обязательства»**

Общество формирует резервы под оценочные обязательства, предусмотренные ПБУ 8/2010 (в т. ч. резерв под обязательства перед сотрудниками по выплате отпускных за отработанное ими время по состоянию на отчетную дату) в порядке, предусмотренной УП.



По состоянию на 31.12.2023г. резерв под оценочные обязательства на оплату отпусков не создан, т.к. по результатам проведенной оценки (исходя из количества заработанных на 31.12 дней отпуска и средней заработной платы) его сумма незначительна (менее 10% от расходов заказчика-застройщика - счет 26).

**Строка 1550 «Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче объектов ДС» 90 437 тыс. руб., в т.ч.**

Договора участников долевого строительства	Количество договоров	Сумма договоров
Физические лица	16	90437

Ожидаемый срок погашения обязательств – 4 квартал 2025 г.

### 5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

**5.1.** Финансовый результат объекта долевого строительства формируется после сдачи объекта строительства (МЖД) и подписания актов приема-передачи квартир участниками долевого строительства. В 2023г. не было сдачи объекта ДС.

стр. 2110 «Выручка» - 0 руб., за 2022 г. - 0 руб.

стр.2120 «Себестоимость продаж» - 0 руб., за 2022 г. - 0 руб.

Стр 2220 «Управленческие расходы» - 0 руб., за 2022 г. - 309 тыс. руб.

стр. 2340 «Прочие доходы» - 71 тыс. руб., за 2022 год - 2204 тыс.руб.

стр. 2350 «Прочие расходы» - 525 тыс.руб., за 2022 год - 1338 тыс.руб.

	За 2023	За 2022
пени по аренде земли	395	
стоимость реализованных материалов	85	
госпошлины и налоги	46	266
прочие внереализационные расходы от списания задолженности		1100

стр. 2400 «Чистая прибыль (убыток)» - -455 тыс. руб., за 2022 год – 557 тыс.руб.

### 5.2. Информация о налоге (УСН).

По данным налоговой декларации по налогу УСН за 2023г. налоговая база –71 тыс. руб.; применяемая налоговая ставка – 1%.(минимальный налог); налог на УСН- 1 тыс. руб.

### 6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Организация отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. К таким вложениям общество, в частности, относит банковские депозиты на срок до трех месяцев, а также векселя Сбербанка России, используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги, со сроком погашения до трех месяцев – в 2023г. таких активов нет.



Проценты по любым финансовым вложениям, включая высоколиквидные (в т.ч. по кратким депозитам) отражаются по строке 4214 – в 2023г. таких доходов нет.

Расшифровка строк ОДДС:

стр.4111 «Поступления от продажи материалов» -71 тыс.руб.

стр.4311 «Получение кредитов и займов» - 97 079 тыс. руб., в т.ч.

-беспроцентный заем учредителя 25 811 т.р.

**Денежные потоки с аффилированными лицами раскрыты в таблице ниже:**

Информация на основании п. 20 ПБУ 23/2011 «ОДДС»: Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к организации дочерними (зависимыми) или основными, отражаются отдельно от аналогичных денежных потоков между организацией и другими лицами.

Аффилированное лицо: Лукомник П.Ю	стр. ОДДС	За 2023 г.	За 2022 г.
Получение займа	4311	25 811	2594
Возврат займа	4323	18	-

Дополнительная информация о денежных средствах (п. 24 и 25 ПБУ 23/2011):

- имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации – нет.

## 7. Информация о забалансовых счетах.

7.1. Арендованные основные средства учитываются за балансом на счете 001 (с аналитикой по арендодателям и в оценке, принятой в договоре аренды):

№ и дата договора	Вид имущества	Срок аренды	Стоимость имущества	Арендные платежи	
				за 2023 г.	Будущие
2402-2023 от 24.02.23	Офисное помещение площадью 6 кв.м.	11 мес.	1451	120	120
Договор аренды № 458-1 от 22.12.2020	Земельный участок 2684 кв.м.	До 21.02.2027	5 846	1607	3214
Договор аренды б/н от 01.07.2023	Земельный участок 1471.4 кв.м.	11 мес.	260	130	130

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно (ежемесячно) в течение срока аренды. Расходы на аренду составляют менее 5 % от затрат на строительство МЖД.

В отношении договора аренды офиса Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018, не признавать предмет аренды в качестве ППА по следующим основаниям:

- договор заключаются на срок менее 12 мес.;
- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предметы аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В отношении договора аренды земельного участка Организация не применяет в 2023 году положения ФСБУ 25/2018 «Учет аренды» в части расчета ППА и арендных обязательств на основании пп. 6 и 7.3 ПБУ 1/2008 в связи с тем, что Организация считает, что ценность такой информации не оправдывает затрат на ее получение и что выгоды от получения информации из БО не должны превышать затраты на ее подготовку.

Организация полагает, что в достаточном объеме раскрыла информацию по аренде в настоящих Пояснениях, и отсутствие показателей ППА и арендных обязательств не приводит к недостоверному представлению о финансовом положении Организации, финансовых результатах ее деятельности и движении ее денежных средств, поэтому не может повлиять на экономические решения пользователей БО за 2023 год.



Прочая информация по аренде:

- затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации: отсутствуют;
- ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды: не установлены;
- затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях: отсутствуют.

7.2. Обязательства и обеспечения полученные и выданные, в т.ч. залог имущества — отсутствуют.

## **8. Информация о совершенных Обществом крупных сделках**

В 2023 году крупные сделки, связанные с приобретением или отчуждением имущества (или их возможностью прямо либо косвенно, в т. ч. заем, кредит, залог, поручительство), стоимостью свыше 25% стоимости активов Общества, требующие одобрения участника, руководством не совершались.

## **9. Информация о событиях после отчетной даты, об условных обязательствах/активах, по прекращаемой деятельности.**

### **9.1. События после отчетной даты.**

Организация не имеет существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98, которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между 31.12.2023г. и датой настоящих пояснений:

- о дивидендах, рекомендованных или объявленных в установленном порядке после 01.01.2024г. по результатам работы организации за отчетный год и/или прошедшие периоды;
- фактов, которые могут привести к существенным изменениям уставного капитала, долгосрочной задолженности, величины активов и которые возникли после даты составления БО за 2023г.
- существенных корректировок прошлых периодов, которые были отражены в учете в период между 31.12.2023г. и датой подписания БО за отчетный год;
- прочих существенных фактов хозяйственной деятельности, перечисленных в Приложении к ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

### **9.2. Информация по условным обязательствам (активам).**

Организация не имеет на 31.12.2023 г.:

- таких договорных обязательств, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их нарушения;
- не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми или прочими официальными органами по поводу уплаты платежей в бюджет (в страховые фонды), административных штрафов; каких-либо прочих нарушений требований контролирующих органов, которые могли бы оказать существенное влияние на БО в случае их невыполнения;
- гарантийных обязательств Организации в отношении охраны окружающей среды;
- гарантийных обязательств в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, работ, услуг;
- каких-либо других условных обязательств, которые не были отражены на счетах БУ, т.к. их величину невозможно обоснованно оценить.
- незавершенных на отчетную дату судебных разбирательства (в которых организация выступает истцом или ответчиком), решения по которым будут приняты только в последующие отчетные периоды.

9.3. Прекращение или существенное сокращение каких-либо видов деятельности Организации в отчетном году не производилось и в 2024 году не планируется.

10. ГБО подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. У организации отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.



Влияние геополитической обстановки в мире; 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 на показателях деятельности Общества, практически не сказались.

Динамика чистых активов Общества (ЧАО) за последние три года (стр. 1300 ББ): на 31.12.21 – (-5897) тыс. руб., на 31.12.22 – (-5340) тыс.руб., на 31.12.23 – (-5794) тыс. руб., т.е. чистые активы Общества имеют отрицательную величину на протяжении последних трех лет.

Но вместе с тем Общество прогнозирует рост чистых активов после окончания строительства и получения застройщиком положительной экономии по договорам долевого участия и прибыли по договорам купли-продажи готовой строительной продукции. Общество учитывает устойчивую тенденцию к увеличению цен на жилую недвижимость.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Организация:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности (какого-либо вида основной деятельности) в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным,

- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов и сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы.

11. Настоящие Пояснения и формы ГБО за 2023г. являются уточненными (предоставляются взамен первоначальной ГБО с датой подписания 31.03.2024г. – были ранее предоставлены ИФНС). Уточнения внесены в связи с добавлением исправлений в данные Пояснения, а также в связи с изменением показателей Баланса (в результате исправления технических ошибок), в т.ч. по статьям ГБО:

БАЛАНС	Код	Было	Стало	Изменения +/-
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Прочие обязательства	1450	0	90437	+90437
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Прочие обязательства	1550	90437	0	-90437

Дата утверждения годовой бухгалтерской отчетности: 26.04.2024г.

Генеральный директор  П.Ю. Лукомник

