



ООО «Союз независимых аудиторов»
Union of the Independent Auditors Ltd
ИНН/КПП 4501227105 / 450101001, ОГРН 1204500001441
г. Курган, ул. Урицкого, 36, 16
сайт: union-audit.ru e-mail: info@union-audit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**независимого аудитора
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Град»
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.**

г. Курган

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Град»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град» (ОГРН 1174501005910), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п. 5.1 текстовых Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, в котором ООО «Специализированный застройщик «Град» раскрывает информацию, что в течении двух лет имеет отрицательные чистые активы и по состоянию на 31.12.2023 года текущие обязательства превышают общую стоимость активов на 7 069 тыс. руб. Данные условия, возникшие в предыдущие периоды указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный застройщик «Град» продолжать непрерывно свою деятельность и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

В этом же пункте раскрыта информация о мерах, принятых руководством с целью исполнения обязательств перед кредиторами и планами руководства, что позволит значительно снизить влияние условий существенной неопределенности для продолжения деятельности непрерывно.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Аудит отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град» проводится впервые.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление – директор ООО «Специализированный застройщик «Град», являющийся единоличным исполнительным органом, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Град».

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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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 аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Квалификационный аттестат аудитора № 06-000375, выдан на основании протокола № 219 от 20.05.2016

ОРНЗ 21606027737

Представитель ООО «Союз независимых аудиторов» действующий на основании доверенности от 03.08.2023

Квалификационный аттестат аудитора № 06-000375, выдан на основании протокола № 219 от 20.05.2016

ОРНЗ 21606027737



Е.С. Петухова

Е.С. Петухова

Аудиторская организация:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимых аудиторов» (ОГРН 1204500001441)

Адрес: 64002, г. Курган, ул. Урицкого, д.36, пом. 16

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (ОРНЗ 12006145394)

«22» апреля 2024 года

Всего сброшюровано 31 листов.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГРАД"	по ОКПО	19448890		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4501216350		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 640003, Курганская область, г Курган, ул Тимофея Невежина, д. 6а, кв. 38				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **Общество с ограниченной ответственностью "Союз независимых аудиторов"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	4501227105
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1204500001441

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 717	-	-
3.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	2 247	2 535	3 327
	Отложенные налоговые активы	1180	1 747	789	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 710	3 324	3 327
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.3	Запасы	1210	825 041	258 580	4 228
	в том числе:				
	Материалы	12101	64 756	288	-
	Строительство многоквартирных домов	12102	760 284	258 293	4 228
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	42 379	-	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	1 027 510	38 413	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	247 395	38 395	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	14	14	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	780 099	4	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	854 926	550 948	3
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	29	8	3
	Аккредитивы	12502	854 897	550 940	-
3.6	Прочие оборотные активы	1260	56	-	2 084
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	56	-	2 084
	Итого по разделу II	1200	2 749 912	847 941	6 314
	БАЛАНС	1600	2 755 622	851 265	9 641

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 069)	(3 154)	(55)
	Итого по разделу III	1300	(7 059)	(3 144)	(45)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	1 887 068	790 139	553
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 737 696	641 498	-
	Долгосрочные займы	14102	149 373	148 641	553
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.10	Прочие обязательства	1450	779 976	-	-
	в том числе:				
	вклады по договорам долевого участия	14501	779 976	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 667 045	790 139	553
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	58 111	2 935	7 892
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	2 935	7 892
	Проценты по долгосрочным кредитам	15103	58 111	-	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	37 490	61 335	1 241
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	26 135	60 825	1 239
	Расчеты по налогам и сборам	15202	11	8	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	11	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	25	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	11 308	502	2
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.11	Оценочные обязательства	1540	34	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	95 636	64 270	9 133
	БАЛАНС	1700	2 755 622	851 265	9 641

Руководитель

(подпись)

Милишенко Александр
Леонидович

(расшифровка подписи)

29.03.2024

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
19448890		
4501216350		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.1	Выручка	2110	-	140
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	140
4.1	Коммерческие расходы	2210	(52)	(2 829)
4.1	Управленческие расходы	2220	(1 383)	(420)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 435)	(3 109)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 821)	(495)
	Прочие доходы	2340	-	-
4.2	Прочие расходы	2350	(617)	(285)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 873)	(3 889)
4.3	Налог на прибыль	2410	958	789
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	958	789
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 914)	(3 100)

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	(3 914)	(3 100)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Милишенко Александр
Леонидович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
19448890		
4501216350		
71.12.2		
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 "ГРАД"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(55)	(45)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 100)	(3 100)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 100)	(3 100)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(3 154)	(3 144)
<u>За 2023 г.</u>							
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 914)	(3 914)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 914)	(3 914)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(7 069)	(7 059)

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(45)	(3 100)	1	(3 144)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(45)	(3 100)	1	(3 144)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(55)	(3 100)	1	(3 154)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(55)	(3 100)	1	(3 154)
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	(7 059)	(3 144)	(45)

Милишенко Александр
Леонидович
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

29.03.2024г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГРАД"	ИНН	19448890		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	4501216350		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6	140
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	140
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	6	-
Платежи - всего	4120	(800 628)	(94 617)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(738 140)	(86 103)
в связи с оплатой труда работников	4122	(372)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 421)	(495)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(59 695)	(8 019)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(800 622)	(94 477)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 104 600	645 688
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 104 600	645 688
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(266)
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	-	(266)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 104 600	645 422
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	303 978	550 945
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	550 948	3
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	854 926	550 948
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Милишенко Александр
Леонидович

(расшифровка подписи)

29.03.2024г.

**Пояснения к бухгалтерской отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Град»
за 2023 год**

г.Курган

1 Общая информация

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности «Специализированный застройщик «Град» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках. Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с принципом начисления. Принцип начисления обеспечивается признанием результатов хозяйственных операций, а также событий, не являющихся результатом хозяйственной деятельности Общества, но оказывающих влияние на их финансовое положение, по факту их совершения независимо от времени оплаты.

Операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в бухгалтерскую (финансовую) отчетность тех периодов, к которым относятся.

1.1 Общая информация об ООО «Специализированный застройщик «Град»

Организационно – правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град».

Юридический адрес: 640003, Курганская область, г.Курган, ул.Тимофея Невежина, д.6А, кв.38.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град» (далее - Общество) зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Курганской области 24.03.2022 г., зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц, о чем выдано Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице,

Основной государственный регистрационный номер 1174501005910.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 0 человек.

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Директором, который подотчетен Общему собранию участников Общества. Оперативное руководство текущей производственно-хозяйственной деятельностью Общества в 2023 г. осуществлял директор – Милишенко Александр Леонидович.

Размер уставного капитала: 10 тыс.руб.

Виды осуществляемой деятельности:

Основная – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Сведения об аудиторе Общества: ООО «Союз независимых аудиторов», ИНН 4501227105/ КПП 450101001.

Сведения об обособленных подразделениях Общества: обособленных подразделений у Общества нет.

Настоящая отчетность была подписана руководителем Общества «29» марта 2024 г.

2 Учетная политика и принципы формирования отчетности

2.1 Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля является Директор Общества.

Бухгалтерский учет в 2023 году Общество вело в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями), «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями), а также действующих положений по бухгалтерскому учету.

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 г. №94н (с изменениями и дополнениями).

Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

С 01.01.2022 Общество начало применение новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценок на отчетную дату:

- резерв по выплате компенсации по отпускам.

2.2 Формы отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества формируется в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Общество утверждает формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

В бухгалтерском балансе, отчете об изменении капитала по каждому числовому показателю данные приводятся за отчетный и предыдущий год, и также за год, предшествующий предыдущему отчетному году.

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В отчете о финансовых результатах, отчете о движении денежных средств показатели приводятся за два года - отчетный и предыдущий.

Общество составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность за месяц, квартал и год нарастающим итогом с начала отчетного года, при этом месячная и квартальная отчетность является промежуточной.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из Бухгалтерского баланса и Отчета о прибылях и убытках.

При этом месячная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в целях обеспечения информацией только внутренних пользователей организации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах и пояснений к отчетности в табличной и текстовой форме.

Табличная и текстовая форма пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах утверждается в составе приказа об учетной политике для целей бухгалтерского учета.

В Бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах в графе «Пояснения» указываются номер соответствующего пояснения в табличной форме к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности датой считается последний день отчетного периода. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отчетным периодом является календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Информация о чистых активах Общества в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности отражается так же в Отчете об изменениях капитала.

2.3 События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности могут быть признаны событиями после отчетной даты, в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах.

Фактов хозяйственной деятельности Общества, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, не было.

2.4 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

3 Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

3.1 Основные средства, доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с 01 января 2022 г.

К основным средствам относятся активы, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, приведенные в состояние и местоположение для использования в ходе обычной деятельности и при производстве (продаже) продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, не предназначенные для перепродажи, и способные приносить организации экономические выгоды в будущем. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии по вводу основных средств в эксплуатацию.

Общество использует линейный способ начисления амортизации по основным средствам

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость основных средств не подлежит изменению, кроме случаев капитальных вложений, связанных с улучшением или (и) восстановлением объекта основных средств.

На 31.12.2022 г. и на 31.12.2023 г. основные средства в Обществе отсутствуют.
Доходные вложения в материальные ценности на 31.12.2023 г. составили 1 717 тыс.руб.

3.2 Финансовые вложения

Общество осуществляет учет финансовых вложений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02). Предоставленные другим организациям займы, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета.

Для целей отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности финансовые вложения в зависимости от срока обращения (погашения) подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений в 2023 году не создавался в связи с отсутствием условий для его создания.

На 31.12.2021 г. долгосрочные финансовые вложения составили 3 326 тыс.руб., на 31.12.2022 г. – 2 535 тыс.руб., на 31.12.2023 г. – 2 247 тыс.руб.

3.3 Запасы

Общество осуществляет учет материально-производственных запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 01.01.2021г.

В соответствии с п.3 ФСБУ 5/2019 запасами считаются активы, используемые в течение периода не более 12 месяцев.

МПЗ отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам).

Запасами являются:

- Сырье, материалы, предназначенные для производства продукции, выполнении работ, оказании услуг;

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

- Спецодежда, спец.инструмент (если они не являются основными средствами для целей бухгалтерского учета);
- Расходы на строительство многоквартирных домов.

Транспортно-заготовительные расходы, связанные с приобретением материалов, отражаются путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материалов.

При отпуске или ином выбытии материалов (сырья и т.п. ценностей) их оценка производится по средней себестоимости (взвешенная оценка). Оценка материалов на конец отчетного периода производится по их средней себестоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2023 году не создавался ввиду отсутствия условий для создания данного вида резерва.

Информация о наличии запасов в отчетном периоде представлена в таблице:

Наименование показателя	Период	На конец периода
		себестоимость
Запасы - всего в том числе:	на 31.12.2023	825 041
	на 31.12.2022	258 580
	на 31.12.2021	4 288
Сырье и материалы	на 31.12.2023	64 756
	на 31.12.2022	288
Строительство многоквартирных домов	на 31.12.2023	760 284
	на 31.12.2022	258 293
	на 31.12.2021	4 288

3.4 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках, в т.ч.	854 926	550 948	3
На расчетных счетах	29	8	3
На специальных счетах в банках (аккредитивы)	854 897	550 940	-

3.5 Дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность, а также просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. у Общества отсутствует.

Информация о наличии дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице:

Наименование показателя	Период	На конец периода
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	на 31.12.2023	1 027 510
	на 31.12.2022	38 413
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	на 31.12.2023	247 395
	на 31.12.2022	38 395
Расчеты с покупателями и заказчиками	на 31.12.2023	14
	на 31.12.2022	14
Расчеты по налогам и сборам	на 31.12.2023	1
	на 31.12.2022	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	на 31.12.2023	780 099
	на 31.12.2022	4

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В составе дебиторской задолженности (расчеты с разными дебиторами и кредиторами) отражены расчеты с дольщиками по объектам долевого строительства. Также средства участников долевого строительства, находящиеся на счетах эскроу, в течение отчетного периода отражались Обществом на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2023 г. сальдо на счете 008.01 составило 713 431 тыс.руб.

3.6 Прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2023 год		2022 год		2021 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов	-	56	-	-	-	2 084
Итого:	-	56	-	-	-	2 084

3.7 Капитал

Размер уставного капитала: 10 тыс.руб.

Участниками Общества являются: Милищенко Александр Леонидович (размер доли - 60 процентов) и Еске Надежда Юрьевна (размер доли – 40 процентов).

Пояснения о структуре и изменении капитала даны в п. 5 «Пояснения к отчету об изменениях капитала» данных Пояснений.

3.8 Займы и кредиты, полученные и расходы по займам и кредитам

В соответствии с пунктом 2 ПБУ 15/08 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н, основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) учитывается в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором.

Задолженность по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев) и долгосрочную (срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев).

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по кредитам и займам отражена с учетом начисленных процентов.

Проценты по полученным займам и кредитам признаются равномерно расходами того периода, к которому они относятся. Согласно ПБУ 15/08, в случае получения заемных средств на цели приобретения (строительства) инвестиционных активов, сумма процентов подлежит включению в стоимость этих активов до момента принятия инвестиционного актива на учет в качестве объекта основных средств, нематериального актива или иного внеоборотного актива.

В соответствии с п. 7 ПБУ 15/2008 дополнительные расходы по займам (кредитам), направленным на приобретение, сооружение и (или) создание инвестиционного актива подлежат включению в его стоимость до момента принятия инвестиционного актива на учет в качестве объекта основных средств, нематериального актива или иного внеоборотного актива.

В отчетном периоде Общество привлекало долгосрочные заемные средства путем открытия невозобновляемых кредитных линий для финансирования затрат по строительству Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Курганская область, г. Курган ул. Витебского № 5 (3 этапа строительства)

Кредитор	№ и дата кредитного договора	Лимит выдачи, тыс. руб.	Дата погашения задолженности
ПАО Сбербанк	№420F00D5H-001 от 14.12.2022 г.	748 452	30.09.2025

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

ПАО Сбербанк	№420F00D5H-002 от 14.12.2022 г.	640 671	31.03.2026
ПАО Сбербанк	№ 420F00D5H-003 от 25.04.2023 г.	481 186	31.03.2026

Задолженность по кредитам и займам представлена в таблице:

Виды кредитов и займов	Период	Сальдо на конец периода	Строка баланса
Долгосрочные заемные средства, всего:	на 31.12.2023	1 887 068	1410
	на 31.12.2022	790 139	14101
Долгосрочные кредиты	на 31.12.2023	1 737 696	14101
	на 31.12.2022	641 498	14101
Долгосрочные займы	на 31.12.2023	149 373	14102
	на 31.12.2022	148 641	14102
	на 31.12.2021	553	14102
Краткосрочные заемные средства, всего:	на 31.12.2023	58 111	1510
	на 31.12.2022	2 935	1510
	на 31.12.2021	7 892	1510
Краткосрочные займы	на 31.12.2022	2 935	15102
	на 31.12.2021	7 892	15102
Проценты по долгосрочным кредитам	на 31.12.2023	58 111	15103

3.9 Кредиторская задолженность

Просроченной кредиторской задолженности на 31.12.2023 у Общества нет.

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице:

Наименование показателя	Период	Остаток на конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего	на 31.12.2023	37 490
	на 31.12.2022	61 335
	на 31.12.2021	1 241
в том числе: Поставщики и подрядчики	на 31.12.2023	26 135
	на 31.12.2022	60 825
	на 31.12.2021	1 239
Задолженность по налогам и сборам	на 31.12.2023	11
	на 31.12.2022	8
Задолженность по социальному страхованию и обеспечению	на 31.12.2023	11
	на 31.12.2022	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	на 31.12.2023	25
	на 31.12.2022	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	на 31.12.2023	11 308
	на 31.12.2022	502
	на 31.12.2021	2

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. у Общества отсутствует.

3.10 Прочие обязательства

Денежные средства, поступившие от дольщиков по договорам долевого участия в строительстве на счета эскроу, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе прочих

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

обязательств. На 31.12.2023 г. прочие обязательства составили 779 976 тыс.руб., отражены по строке баланса 1450.

3.11 Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств (резервов на предстоящие расходы) Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признавалось в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Оценить влияние изменения оценочных значений на бухгалтерскую (финансовую) отчетность будущих периодов не представляется возможным.

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам на 31.12.2023 г. составили 34тыс.руб.

3.12 Корректировки статей бухгалтерского баланса.

В целях приведения статей бухгалтерского баланса к сопоставимому виду были произведены следующие корректировки показателей за предыдущие периоды:

Корректировка показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 года отраженных по графе «на 31.12.2022»:

№ строки отчетности	До исправления, тыс. руб.	После исправления, тыс. руб.
1170 «Финансовые вложения»	0	2 535
1180 «Отложенные налоговые активы»	0	789
1210 «Запасы»	261 707	258 580
1230 «Дебиторская задолженность»	38 395	38 413
1240 «Финансовые вложения»	2 535	0
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	- 3 939	- 3 154
1410 «Заемные средства»	782 472	790 139
1510 «Заемные средства»	0	2 935
1520 «Кредиторская задолженность»	75 042	61 335

Корректировка показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 года отраженных по графе «на 31.12.2021»:

№ строки отчетности	До исправления, тыс. руб.	После исправления, тыс. руб.
1170 «Финансовые вложения»	0	3 3275
1210 «Запасы»	0	4 228
1240 «Финансовые вложения»	3 073	0
1260 «Прочие оборотные активы»	2 847	2 084
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	- 3 259	- 55
1410 «Заемные средства»	0	553
1510 «Заемные средства»	8 375	7 892
1520 «Кредиторская задолженность»	797	1 241

4 Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Общество признает выручку от продажи готовой продукции (квартиры в собственности) на момент передачи готовых квартир собственникам-дольщикам, средства которых были размещены на счетах-эскроу. Выручка признается как разница между полученными от дольщиков средствами и затратами на строительство многоквартирного дома (так называемая «экономия»). На 31.12.2023 г. выручка у Общества отсутствует, так как строительство инвестиционного объекта на эту дату не закончено, квартиры дольщикам не переданы.

На 31.12.2022 г. выручка по договорам субаренды земельных участков составила 140 тыс.руб., договоры субаренды расторгнуты в августе 2022 г.

По дебету счета 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» накапливаются суммы произведенных организацией расходов, связанных с продажей квартир, в том числе, расходы на рекламу объекта, содержание отдела продаж. Эти суммы капитализируются в размере не более 10% от общей стоимости объекта строительства. Суммы затрат, свыше нормируемых, списываются ежемесячно в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы также капитализируются в размере не более 10% от общей стоимости объекта строительства, оставшиеся суммы списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы») в период их образования.

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства в целом по объекту.

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2023 г.	2022 г.
Агентские услуги по продаже квартир	12 117	-
Расходы на содержание сайта	281	-
Расходы на рекламу	10 909	2 829
Итого коммерческие расходы	23 307	2 829

В 2023 г. скапитализированы коммерческие расходы в сумме -23 256 тыс.руб.; списаны на счет 90 – 52тыс.руб.

Общехозяйственные расходы были представлены следующими статьями:

Общехозяйственные расходы	2023 г.	2022 г.
Содержание офиса (в т.ч. аренда)	1 349	12
Оплата труда, взносы на страхование	446	-
Списание материалов	847	-
Программное обеспечение и лицензии	689	-
Услуги связи	178	-
Юридические услуги	880	330
Прочие затраты	110	78
Итого общехозяйственные расходы	4 499	420

В 2023 г. капитализированы общехозяйственные расходы в сумме -3 116 тыс.руб.; списаны на счет 90 – 1 383 тыс.руб.

4.2. Проценты к получению и уплате

За отчетный период и 2022 год в по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах отражена сумма процентов по кредитам. За 2022 год – 495 тыс. руб., за 2023 год – 2 821 тыс.руб.

4.3 Прочие доходы и расходы

Общество признает прочим доходом:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов Общества;
- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;
- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам).
- поступления, связанные с продажей прочего имущества;
- поступления, связанные с продажей основных средств.

На 31.12.2022 г. и на 31.12.2023 г. прочие доходы у Общества отсутствовали.

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам).
- расходы от покупки и продажа иностранной валюты;
- расходы, связанные с продажей прочего имущества;
- расходы, связанные с продажей основных средств;
- расходы на услуги банков.

На 31.12.2022 г. прочие расходы составили 285 тыс.руб.; на 31.12.2023 г. - 617 тыс.руб.

4.4 Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002г. № 114н (ред. от 20.11.2018г.). Отложенным налоговым активом признается часть отложенного налога, которая приведет в последующих периодах к уменьшению налога на прибыль. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Отложенным налоговым обязательством признается та часть налога на прибыль, которая приведет в последующих периодах к увеличению налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применяемые в отчетном году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были введены в действие или фактически введены в действие.

Изменение ставки налога в отчетном периоде по отношению к предыдущим отчетным периодам не происходило. В 2023 г. применяемые ставки налогообложения 17% - в региональный бюджет, 3% - в федеральный бюджет. Суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства составляют величину отложенного налога на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета.

На 31.12.2023 г. текущий налог на прибыль отсутствует, Обществом получены убытки.

Информация об отложенном налоге:

Баланс временных разниц	Сальдо на начало периода	Изменения текущего периода	Сальдо на конец периода
Материалы	-	734	734

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Убытки прошлых лет	3 945	4 053	7 998
Итого временные разницы	3 945	4 787	8 732
Применимая ставка налога	20%	20%	20%
Итого ОНА/ОНО по временным разницам	789	958	1 747
Признание (списание) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-	-
Итого отложенный налог на прибыль	789	958	1 747

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения приведена в таблице ниже

	За 2023 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	4 872
Условный расход (доход) по налогу на прибыль -всего, в том числе:	974
условный расход (доход) (20%)	974
Постоянный налоговый расход (доход) в т.ч.:	(17)
Расход (доход) по налогу на прибыль	958

4.5 Корректировка статей Отчета о финансовых результатах

В целях приведения показателей отчета о финансовых результатах к сопоставимому виду были произведены следующие корректировки показателей за предыдущие периоды. Корректировка показателей отчета о финансовых результатах за 2023 год года отраженных по графе «за 2022 год»:

№ строки отчетности	До исправления, тыс. руб.	После исправления, тыс. руб.
2120 «Себестоимость продаж»	- 40	0
2200 «Прибыль (убыток) от продаж	100	140
2210 «Коммерческие расходы»	0	- 2 829
2220 «Управленческие расходы»	0	- 420
2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»	-680	-3 889
2410 «Текущий налог на прибыль»	0	789
2412 «Отложенный налог на прибыль»	0	789
2400 «Чистая прибыль (убыток)»	-680	- 2311

5 Пояснения к отчету об изменении капитала

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2022 г. составлял 10 тыс. руб.

Непокрытый убыток по состоянию на 31.12.2022 г. составил 3 154 тыс. руб.

В течение 2023 года величина капитала уменьшилась на сумму убытка 2023 г., а именно на 3 914 тыс.руб, и по состоянию на 31.12.2023 г. составила 7 069тыс. руб.

5.1 Отрицательные чистые активы и признание неопределенности

По состоянию на 31.12.2023 чистые активы Общества имеют отрицательную величину и составили – 7 069 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 чистые активы также имели отрицательную величину – 3 154 тыс. руб. (на 31.12.2021 – 55 тыс. руб.) Данные условия, возникшие в предыдущие периоды указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный застройщик «Град» продолжать непрерывно свою деятельность и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

При этом следует отметить, что специфика деятельности Общества – деятельность застройщика, подразумевает под собой длительный цикл строительства до получения финансового результата от деятельности, поэтому наличие чистых активов на первоначальном этапе строительства является нормальной ситуацией для отрасли.

Реализуемый на данный момент проект является первым для Общества, после его завершения размер чистых активов будет приведен в соответствие с требованиями законодательства.

6 Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств

Основными потоками денежных средств за 2023 год являются текущая деятельность Общества, связанная со строительством многоквартирных домов.

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей, среди прочего, подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам и страховым взносам).

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

7 Информация о существенных ошибках

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

Существенных ошибок прошлых лет не выявлено.

8. Информация о связанных сторонах

В процессе ведения финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с лицами, которые являются связанными сторонами. К связанным сторонам Общество относит юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 № 48н и МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон:

- основное общество – лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- прочие связанные стороны - лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Так же лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контролировать его.

Перечень связанных сторон:

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

п/п	Наименование связанной стороны	Должность/доля/сфера деятельности
Основной управленческий персонал		
1	Милишенко Александр Леонидович	Директор
Основное хозяйственное общество		
2	-	-
Дочерние хозяйственные общества		
3	-	-
Прочие связанные стороны		
4	ООО «Специализированный застройщик «Перспектива +»	Строительство жилых и нежилых зданий
5	ООО «Специализированный застройщик «Экологика»	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
6	ООО «Перспектива»	Строительство жилых и нежилых зданий

Общество раскрывает информацию по группе связанных сторон.

Операции и расчеты со связанными сторонами за 2022 и 2023 гг. приведены в таблице:

Операции со связанными сторонами	Реализация товаров, работ, услуг	Приобретение товаров, работ, услуг	Реализация внеоборотных активов	Приобретение внеоборотных активов и работ, услуг, связанных с их созданием (приобретением)
За 2023 год	-	19 215	-	-
Прочие связанные стороны	-	19 215	-	-
Итого:	-	19 215	-	-
За 2022 год	140	182 459	-	-
Прочие связанные стороны	140	182 459	-	-
Итого:	140	182 459	-	-

Операции со связанными сторонами	Приобретение акций, долей в УК	Займы выданные и % к получению	Займы полученные и % к уплате	Получение дивидендов
За 2023 год	-	-	8 402	-
Прочие связанные стороны	-	-	8 402	-
Итого:	-	-	8 402	-
За 2022 год	-	-	3 648	-
Прочие связанные стороны	-	-	3 648	-
Итого:	-	-	3 648	-

Остатки задолженности со связанными сторонами	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги			
Прочие связанные стороны	14	14	-
Итого:	14	14	-

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги			
Прочие связанные стороны		18 054	180
	32 379		
Итого:	32 379	18 054	180

Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям в соответствии с договорами, форма расчета – безналичная.

Размер вознаграждений основного управленческого персонала составил:

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Краткосрочные вознаграждения, всего	411	-
в том числе:		
- оплата труда (в т.ч. оплата отпуска, мед. обслуживания, коммунальных услуг и т.п.)	345	-
- страховые взносы	66	-
- вознаграждение за участие в органах управления	-	-
Долгосрочные вознаграждения, всего	-	-
в том числе:		
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
- платежи по договорам добровольного страхования и договорам негосударственного пенсионного обеспечения	-	-
- дивиденды	-	-

Иных вознаграждений, подлежащих выплате в течение 12 месяцев и вознаграждений, подлежащих выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, не имеется.

9 Информация о прекращаемой деятельности.

В 2023 году Обществом не принималось решений о прекращении деятельности (части деятельности), соответствующих нормам ПБУ 16/02.

У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой кредиторов в течение 12 месяцев 2024 года.

10 Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Общество раскрывает информацию о рисках хозяйственной деятельности в соответствии с информацией Минфина РФ от 14.09.2012 № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности».

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: риск ликвидности, риски, связанные с изменением налогового законодательства, репутационные риски.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Деятельность Общества ориентирована исключительно на российский рынок. Общество не осуществляет экспортные и импортные операции. Таким образом, на деятельность Общества не оказывают влияние факторы внешнего рынка, вследствие чего риски на внешних рынках не описываются.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его

ООО «Специализированный застройщик «Град»
Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

дольщиков, покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков выполнения работ (услуг). Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Также Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства.

Директор

29 марта 2024 г.



Милишенко А.Л.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
51 листов

Представитель по доверенности
ООО «Союз независимых аудиторов»

Е.С. Ренухова
Е.С. Ренухова

