

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕПИНА 24"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6658532894		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12		
Местонахождение (адрес)	620109, Свердловская обл, Екатеринбург г, Заводская ул, строение 45Д, офис 210	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АКГ "ОПОРА"	ИНН	6671085934		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1186658036597		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	12 016	868	449
	Прочие внеоборотные активы	1190	213	17	7
	Итого по разделу I	1100	12 229	885	456
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	331 002	60 826	34 186
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	129 660	21 725	1 627
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	180	357	318
	Прочие оборотные активы	1260	12	1	-
	Итого по разделу II	1200	460 854	82 909	36 132
	БАЛАНС	1600	473 084	83 794	36 588

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(49 498)	(3 474)	(1 798)
	Итого по разделу III	1300	(49 398)	(3 374)	(1 698)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	481 962	59 830	8 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	481 962	59 830	8 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	1 800	-
	Кредиторская задолженность	1520	40 520	25 538	30 286
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	40 520	27 338	30 286
	БАЛАНС	1700	473 084	83 794	36 588

Руководитель

(подпись)

Стробькин Денис Сергеевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

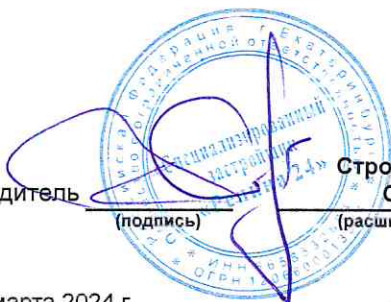
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕПИНА 24"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6658532894		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(42 405)	(1 145)
	Управленческие расходы	2220	(12 094)	(930)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(54 499)	(2 075)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	69	-
	Прочие расходы	2350	(2 742)	(20)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(57 172)	(2 095)
	Налог на прибыль	2410	11 148	419
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	11 148	419
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(46 024)	(1 676)

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	(46 024)	(1 676)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Стробыкин Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
6658532894	
71.12	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕПИНА 24"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

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	100	-	-	-	(1 798)	(1 698)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 676)	(1 676)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 676)	(1 676)
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	-	-

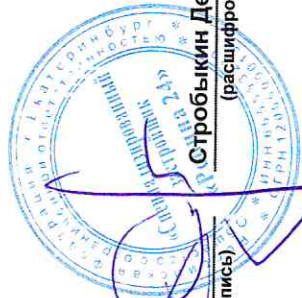
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	100	-	-	-	(3 474)	(3 374)
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	-	-	-	-	(46 024)	(46 024)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(46 024)	(46 024)
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	100	-	-	-	(49 498)	(49 398)

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(49 398)	(3 374)	(1 699)



Руководитель Стробыкин Денис Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕПИНА 24"	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКПО				
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	6658532894			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12			
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
		по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	643	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	643	-
Платежи - всего	4120	(420 381)	(53 591)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(417 377)	(52 849)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3 004)	(742)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(419 738)	(53 591)
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	419 560	53 630
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	419 560	53 630
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	419 560	53 630
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(178)	39
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	357	318
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	180	357
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Стробыкин Денис Сергеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

ООО «СЗ «Репина 24»

620109, г.Екатеринбург, ул.Заводская, д.45 Д, оф.210,
ИНН 6658532894 КПП 665801001 ОГРН 1206600013564

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2023 год.

1.Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Репина 24»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 Д, офис 210 тел/факс (343)242-44-62
Основной вид деятельности по ОКВЭД	Деятельность застройщика
Среднесписочная численность, человек	0

Связанными сторонами ООО «СЗ «Репина» по состоянию на 31.12.2023 г. являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации)	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Доля участия в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, % Виды операций.
1	ООО «Астра-Девелопмент»	620109, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 210	50%, Единоличный исполнительный орган. Задолженность по договору управления на 01.01.2023г. составила 95 238 руб. Услуги управления в 2023г. ООО «Астра-Девелопмент» выполнило на сумму 11 961 905,00 руб. Оплата от ООО «СЗ «Перспектива» за 2023г. составила 11 066 667,00 руб. Задолженность ООО «СЗ «Репина 24» перед ООО «Астра-Девелопмент» на 31.12.2022г. составляет 800 000 руб. Задолженность по полученным беспроцентным займам на 01.12.2023г. составила 97 550 000 руб.
	ООО «Эмералд Грин»	ИНН 6671287384; 620075, Свердловская область, Г. Екатеринбург, ул. Гоголя, Д.15, корп. А	50%
	Городецкий Александр Борисович	(ИНН 665897395190)	Бенефициар.

При ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Репина 24» руководствовалось 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 положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Репина» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке (ПБУ 7/98 п.4).

ООО «СЗ «Репина 24» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

ООО «СЗ «Репина 24» не осуществляло в 2023 году совместную деятельность с другими организациями.

Организация в портфеле договоров 2023 года не имела договора доверительного управления имуществом.

ООО «СЗ «Репина 24» после отчетной даты 2023 года не имело событий, которые оказали бы или могли оказать влияние на его финансовое состояние.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2023 году не было.

ООО «СЗ «Репина 24» не работает с иностранными организациями и с иностранной валютой.

Организаций, с которыми осуществляются договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

Государственная помощь ООО «СЗ «Репина 24» в 2023 году не оказывалась.

ООО «СЗ «Репина» не планирует прекращение деятельности.

2. Информация об учетной политике для целей бухгалтерского учета:

1. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

- по основным средствам, объектам капитального строительства, товарно-материальным ценностям – ежегодно не ранее 01 октября отчетного года;
- по незавершенному капитальному строительству, денежным средствам, расчетам с дебиторами и кредиторами, прочим видам имущества и обязательств – ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Кроме того, обязательная инвентаризация проводится на момент наступления события в случаях, предусмотренных законодательством:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже и других подобных случаях;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации и в других случаях.

Конкретные сроки проведения инвентаризации, а также состав инвентаризационной комиссии утверждаются отдельным приказом ЕИО.

Результаты инвентаризаций отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2. Устанавливаются следующие критерии существенности показателей отчетности и ошибок: В целях детализации статей бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

3. Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств, с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Начисление амортизации основных средств производится линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Срок полезного использования объектов основных средств определяется в момент принятия объектов основных средств к бухгалтерскому учету. При определении сроков полезного использования объектов основных средств Общество руководствуется классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее - Классификация).

4. Незавершенные строительные объекты учитываются на субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам на выполнение строительно-монтажных работ и прочим затратам на строительство. Учет организуется в разрезе строящихся объектов.

5. Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно на субсчете 19.66 «Налог на добавленную стоимость к передаче инвесторам». Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур. Затраты на строящиеся объекты отражаются в балансе по строке «Запасы».

6. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится себестоимости каждой единицы.

7. Обязательства Общества перед участниками долевого строительства и инвесторами, возникшие из заключенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоров, учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Аналитический учет по счету 86.03 «Целевое финансирование» ведется в разрезе объектов строительства в соответствии с аналитическим учетом по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств», а также в разрезе договоров и контрагентов.

8. Расчеты с контрагентами по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов ведутся обособленно на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Внесенные на эскроу-счета денежные средства, после предоставления БАНКУ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию идут на погашение суммы задолженности по кредитному договору, процентов за пользование. Оставшиеся средства поступают на расчетный счет и закрывают задолженность по договорам долевого участия, образовавшуюся на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и списываются суммы обеспечения со счета 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

9. Проценты за пользование банковским кредитом начисляются ежемесячно и учитываются в стоимости инвестиционного объекта в период строительства. После ввода в эксплуатацию объекта в составе проценты включают в состав прочих расходов.

10. Разница между объемом привлеченных целевых денежных средств участников долевого строительства объекта недвижимости и фактически понесенными затратами на строительство долей этих участников в объекте (экономия целевых денежных средств), возникшая при строительстве, является выручкой от основного вида деятельности (вознаграждением за услуги) Общества, выполняющего функции заказчика-застройщика, и остается в его распоряжении.

Момент признания выручки в виде экономии целевых денежных средств по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов устанавливается в момент передачи жилого / нежилого помещения участнику долевого строительства, что подтверждается актом передачи.

Для определения финансового результата учитываются все расходы, связанные с созданием объекта и соответствующие требованиям ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ.

11. Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, признаются расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами.

Такие затраты учитываются как расходы будущих периодов и подлежат списанию путем их равномерного распределения между отчетными периодами в течение периода, к которому они относятся.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, в течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). Если период, к

которому относятся затраты данного вида, однозначно не может быть определен, то он устанавливается отдельным приказом ЕИО.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или не поступление активов, вся не списанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов) или о не поступлении активов.

Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражаются в составе прочих оборотных либо внеоборотных активов в зависимости от срока их погашения, оставшегося после отчетной даты.

12. Налог на имущество в части квартир, которые Общество учитывает на счете 41 «Товары», расходы на продажу этих квартир, содержание и предпродажную подготовку, расходы на регистрацию и заключение договоров долевого участия в строительстве учитываются на счете 44 «Расходы на продажу», распределяются в дебет 90.07. «Расходы на продажу».

13. Затраты, связь которых с конкретным объектом строительства определить невозможно (право на использование программы для ЭВМ, расходы на услуги по управлению и т.п.), относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода собранные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы».

14. В связи с отсутствием эмиссии публично размещаемых ценных бумаг не применяется бухгалтерский стандарт ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утв. Приказом Минфина РФ от 08.11.10 №143н.

15. Годовая бухгалтерская отчетность формируется в полном объеме. В Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах включаются показатели без детализации по статьям за исключением случаев, когда такая детализация необходима для оценки финансового положения Общества и финансовых результатов его деятельности.

16. Просроченная дебиторская задолженность, обязательство по которой не обеспечено залогом, поручительством, банковской гарантией и удержанием имущества должника, а также иными способами, предусмотренными законом или договором, признается сомнительной.

Просроченная дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности переводится из разряда сомнительной в безнадежную и списывается на убытки. Списание производится за счет финансовых результатов.

17. Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров (выполнением работ, оказанием услуг), если она не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

18. Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности списывается на финансовые результаты в качестве прочих доходов.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности проводится по результатам инвентаризации расчетов и приказа ЕИО.

19. Предусмотренные проектом на строительство и сметой расходы по сезонным строительным работам, которые к моменту сдачи жилого дома не были выполнены в силу технологических причин, признаются оценочными обязательствами в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н. Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

20. При определении себестоимости единицы помещения (офис или квартира) в построенном объекте (жилой дом) используется следующий метод расчета: общая фактическая себестоимость объекта строительства делится на фактическую площадь сданного объекта недвижимости с учетом понижающего коэффициента к лоджиям и балконам и умножается на фактическую площадь единицы помещения.

21. После сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию часть помещений передается участникам долевого строительства, а оставшиеся помещения остаются на балансе Общества на счете 08.09 до оформления права собственности. После оформления права собственности и до дальнейшей реализации по договорам купли-продажи указанные объекты учитываются на счете 41.

22. В бухгалтерском учете выручка от реализации товаров признается после перехода права собственности на переданное имущество к покупателю. В период с момента передачи имущества до перехода права собственности, сумма затрат на приобретение (создание) данного имущества учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

23. Если срок погашения заемных средств, ранее представленных в бухгалтерском балансе как долгосрочные обязательства, на отчетную дату составляет менее 12 мес., указанные обязательства представляются как краткосрочные. Если срок погашения заемных средств, ранее предоставленных в бухгалтерском балансе как краткосрочные увеличивается в результате подписания дополнительных соглашений и на отчетную дату составляет более 12 месяцев, указанные обязательства переводятся в долгосрочные. При раскрытии в бухгалтерском балансе информации о задолженности по причитающимся к уплате процентам обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 мес. после отчетной даты.

3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2023 г.

3.1 Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Репина 24	328 406
НДС подрядных организаций	2 596
Всего	331 002

Авансы, связанные с приобретением запасов - 127 499 тыс. руб.

3.2 Стр. 1230 Дебиторская задолженность, приложение 14.
Просроченной дебиторской задолженности нет.

3.3 Стр. 1410 Долгосрочные заемные средства, приложение 15

Наименование кредитора	тыс.руб.
-------------------------------	-----------------

ООО "Астра-Девелопмент"	97 550
ПАО Сбербанк	384 412
Всего:	481 962

3.4 Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность, приложение 15
Просроченной кредиторской задолженности нет.

4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (отчета о финансовых результатах)

4.1 Стр. 2340 Прочие доходы

Показатель, тыс. руб.	2023
Штрафы по хоз. договорам	69
Всего:	69

4.2 Стр. 2210 Коммерческие расходы

Показатель, тыс. руб.	
Расходы по заключению ДДУ, ДКП	21 635
Прочие коммерческие расходы	20 770
Всего:	42 405

4.3 Стр. 2220 Управленческие расходы

Показатель, тыс. руб.	
Услуги управления	11 962
Расходы на использование программы для ЭВМ	14
Страхование ответственности застройщика	118
Всего:	12 094

4.4 Стр. 2350 Прочие расходы

Показатель, тыс. руб.	
Услуги банка	45
Прочие	2 697
Всего:	2 572

5. Информация об отложенных налоговых активах/обязательствах:

Отложенные налоговые активы/обязательства	Обороты за 2023 год тыс.руб		Обороты за 2022 год тыс.руб		Обороты за 2021 год тыс.руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено

ОНА	11 148		419		245	
-----	--------	--	-----	--	-----	--

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023г. отражена ОНА в сумме 12 016 тыс. руб, возникло в результате получения убытка.

6. Объяснение взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Показатель	Период 2023 год, тыс. руб.	Комментарий
Прибыль (убыток) до налогов	(57 172)	
Ставка налога на прибыль	20%	
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(11 434)	
Отложенный налог	11 148	
Постоянное налоговое обязательство	286	
Итого текущий налог	0	

7. Объяснение причин полученных убытков по итогам 2023 года и оценка непрерывности деятельности компании

Убытки полученные по итогам 2023 года в сумме 46 024 тыс. рублей обусловлены тем, что длительность строительного цикла по возведению многоэтажного жилого дома составляет более одного отчетного периода, а текущие затраты застройщика признаются в том отчетном периоде, в котором имели место быть. По окончании строительства планируется получение дохода не менее понесенных затрат за предыдущие периоды.

Согласно проектно- сметной документации по проекту строительства Репина 24:

Начало строительства октябрь- 2022 г.

Окончание строительства-апрель 2026 г.

На сегодняшний день строительство объекта не завершено.

Таким образом, полученные убытки связаны с отсутствием у общества доходов на ранних этапах строительства. Однако, учитывая, что денежные потоки общества на протяжении всего периода строительства сбалансированы, руководство уверено, что организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

8. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объекта «Репина 24» за 2023г. составили – 1 629 тыс. руб.

9. Информация об экологической деятельности организации

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в связи с их незначительностью не раскрывались.

10 Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.

10.1. Основные показатели

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (финансовые, правовые, репутационные и др.) в Обществе отсутствуют. Детальное описание анализируемых рисков представлено в таблице ниже.

Вид риска	Описание
-----------	----------

Правовые	<p>Потенциально существенные риски возникновения убытков в результате несоблюдения Обществом требований законодательства и нормативных актов, а также в результате допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности у Общества отсутствуют. С целью управления правовыми рисками Обществом осуществляется постоянный контроль соблюдения законодательства, правовой мониторинг изменений, вносимых в законодательство. Ведется работа по актуализации локально нормативных актов, строго соблюдаются правила оформления документов (приказов, распоряжений и пр.). Заключаемые договоры проходят многоуровневую систему согласования специалистами Общества с точки зрения хозяйственных, гражданско-правовых и налоговых рисков. Крупные сделки осуществляются после одобрения. В Обществе применяются типовые формы договоров, адаптированные под финансовую ситуацию, сложившуюся в стране (рост курса валют, экономические санкции, кризис неплатежей).</p>
Репутационные	<p>Потенциально существенный риск потери деловой репутации вследствие негативного восприятия Общества контрагентами, что может отрицательно сказаться на способности и устанавливать новые деловые отношения, у Общества отсутствует.</p>
Финансовые	<p>Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночный риск (включая риск влияния изменения процентной ставки, риск влияния изменения процентной ставки на потоки денежных средств и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Программа управления рисками Общества направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели.</p>
Страновые и региональные риски	<p>Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях мировой политической нестабильности. Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мы не имеем возможности оценить какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.</p>

10.2 Финансовые риски

Группы рисков	Описание факторов
Процентный риск	<p>Процентный риск возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Контроль за текущими рыночными процентными ставками и анализ процентных позиций Общества осуществляется руководством Общества в рамках выполнения процедур по управлению процентным риском. В процессе наблюдения учитываются условия рефинансирования, возобновления текущих позиций и</p>

	альтернативные источники финансирования. Руководство Общества считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.
Кредитный риск	Кредитный риск – это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества заключается, в основном, в работе с клиентами на условиях частичной предоплаты. В контракты с клиентами включается механизм авансовых платежей. Пени за несвоевременную уплату являются стандартным условием, включаемым в договоры с целью ускорения получения оплаты. Кредитный контроль в отношении клиентов осуществляется путем анализа того, находится ли клиент в сложном финансовом положении или подлежит банкротству. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества нет.
Риск ликвидности	Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы, насколько это возможно, обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного урегулирования своих обязательств в установленные сроки, как при обычных, так и в сложных условиях ведения деятельности, что позволяет ей избегать неприемлемых убытков или рисков нанесения ущерба репутации Общества. Осмотрительное управление риском ликвидности предполагает поддержание достаточного объема денежных средств и наличие источников финансирования. По мнению Общества риски отсутствуют.

10.3 Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.

11. Расшифровка забалансовых счетов

Счет 008.СЭ Средства дольщиков на счетах эскроу

Средства дольщиков на счетах эскроу – 706 335 686 руб.

Счет 009.Обеспечение обязательств

В залоге у ПАО «Сбербанк», в соответствии с договором залога имущественных прав №Д301_160B00CUSMF от 27.02.2023г. для исполнения обязательств по кредитному договору №160B00CUSMF от 27.02.2023г., находится недвижимое имущество, которое будет создано в будущем, а именно, строящийся объект Репина,24

В залоге у ПАО «Сбербанк», в соответствии с договором ипотеки №ЗУ № ДИ01_160B00CUSMF от 20.02.2023 г. для исполнения обязательств по кредитному договору №160B00CUSMF от 27.02.2023 г., находится земельный участок, кадастровый номер: 66 :41:0304005:57

12. Информация о деятельности застройщика

ООО «СЗ «Репина 24» создано 02.03.2020 г.

Уставный капитал- 100 000 руб.

Является застройщиком многоквартирных жилых домов по адресу : ул. Репина,24

Разрешение на строительство № 66-41-219-2022

Застройщик не имеет собственного штата сотрудников. Функции ЕИО, управление девелоперскими проектами, бухгалтерский учет, финансовое, юридическое сопровождение ведет ООО «Астра- Девелопмент». Финансирование строительства ведется за счет кредитных средств проектного финансирования ПАО «Сбербанк».

Застройщик осуществляет строительство МЖД с привлечением средств участников долевого строительства в рамках 214-ФЗ на счета эскроу.

Приложения:

13. Запасы

14. Дебиторская задолженность

15. Кредиторская задолженность

16. Затраты на производство



Д.С. Стробыкин

13. Запасы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	60 826	270 176			331 002
	5250	за 2022г.	34 186	26 640		-	60 826
в том числе:	5241	за 2023г.	60 801	267 604		-	328 405
	5251	за 2022г.	34 182	26 619		-	60 801
НДС подрядных организаций		за 2023г.	25	2 572		-	2 597
		за 2022г.	4	21		-	25

14. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-
	5505	за 2023 г.	-	-	-	-
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	21 725	-	129 660	-
	5530	за 2022 г.	1 627	-	21 725	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	-	-	-	-
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	21144	-	129 625	-
	5532	за 2022 г.	1053	-	21 144	-
Прочая	5514	за 2023 г.	581	-	35	-
	5534	за 2022 г.	574	-	581	-
Итого	5500	за 2023 г.	21 725	-	129 660	-
	5520	за 2022 г.	1 627	-	21 725	-

15. Кредиторская задолженность

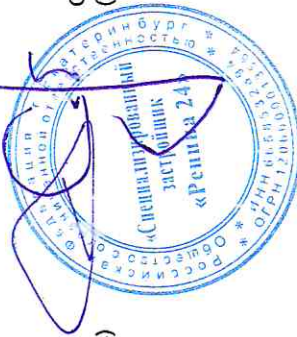
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	59 830	481 962
	5571	за 2022 г.	8 000	59 830
в том числе:				
кредиты	5552	за 2023 г.	-	-
	5572	за 2022 г.	-	-
займы	5553	за 2023 г.	59 830	481 962
	5573	за 2022 г.	8 000	59 830
прочая	5554	за 2023 г.	-	-
	5574	за 2022 г.	-	-
	5555	за 2023 г.	-	-
	5575	за 2022 г.	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	27 338	40 520
	5580	за 2022 г.	30 286	27 338
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	25 374	40 354
	5581	за 2022 г.	30 120	25 374
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-
	5582	за 2022 г.	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	164	166
	5583	за 2022 г.	166	164
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-
займы	5565	за 2023 г.	1 800	-
	5585	за 2022 г.	-	1 800
прочая	5566	за 2023 г.	-	-
	5586	за 2022 г.	-	-
обязательства перед долевыми	5567	за 2023 г.	-	-
	5587	за 2022 г.	-	-
Итого	5550	за 2023 г.	87 168	522 482
	5570	за 2022 г.	38 286	87 168

16. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	54 499	2 075
Итого по элементам	5660	54 499	2 075
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	54 499	2 075

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

Руководитель
(подпись)



Стробыкин Денис Сергеевич
(расшифровка подписи)