

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710001	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕСС-ИНВЕСТ"</b>	по ОКПО	31	12 2023
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	16434870	
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	3811183671	
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16
Местонахождение (адрес) <b>664009, Иркутская обл, Иркутск г, Космический проезд, дом 1/1</b>		384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9709079575
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1227700197361

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
П1	Нематериальные активы	1110	227	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П2	Основные средства	1150	9 352	14 425	15 654
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	15 286	3 679	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3	-
	Итого по разделу I	1100	24 866	18 107	15 654
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
П4	Запасы	1210	1 492 688	978 279	876 227
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8	462	3 223
П5	Дебиторская задолженность	1230	206 917	115 052	44 752
П3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	106 705	2 340	57 009
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	705	7 312	28 166
	Прочие оборотные активы	1260	403	299	235
	Итого по разделу II	1200	1 807 426	1 103 744	1 009 611
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 832 292	1 121 851	1 025 265



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ООИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 010	40 010	40 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ООИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	385 451	153 681	100 598
	Итого по разделу III	1300	425 461	193 691	140 608
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
П5	Заемные средства	1410	1 059 648	712 477	702 340
	Отложенные налоговые обязательства	1420	131	85	49
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 059 779	712 562	702 390
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
П5	Заемные средства	1510	110 405	131 744	87 226
П5	Кредиторская задолженность	1520	176 532	32 036	77 090
П9	Доходы будущих периодов	1530	30 991	30 991	-
П7	Оценочные обязательства	1540	29 124	20 827	14 435
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 516
	в том числе: Целевое финансирование		-	-	3 516
	Итого по разделу V	1500	347 051	215 599	182 267
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 832 292	1 121 851	1 025 265

Руководитель

(подпись)

Алексеева Ирина Андреевна

(расшифровка подписи)



12 марта 2024 г.

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

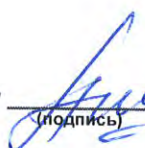
		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕСС-ИНВЕСТ"</b>	ИНН	<b>16434870</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>3811183671</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
ПЗ	Выручка	2110	953 727	387 187
П6	Себестоимость продаж	2120	(438 078)	(170 681)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	515 649	216 506
П6	Коммерческие расходы	2210	(102 595)	(52 693)
П6	Управленческие расходы	2220	(33 641)	(14 307)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	379 413	149 506
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 912	3 624
	Проценты к уплате	2330	(92 459)	(84 510)
	Прочие доходы	2340	174	29
	Прочие расходы	2350	(3 880)	(5 485)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	290 160	63 164
	Налог на прибыль	2410	(58 390)	(10 081)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(69 950)	(13 725)
	отложенный налог на прибыль	2412	11 560	3 644
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	231 770	53 083



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	231 770	53 083
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)



12 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.



Коды	
0710004	
31	12 2023
16434870	
3811183671	
71.12.2	
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 "ДЕСС-ИНВЕСТ"

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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	40 010	-	-	-	100 598	140 608
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	53 083	53 083
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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	40 010	-	-	-	153 681	193 691
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	231 770	231 770
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	231 770	231 770
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	231 770
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	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	40 010	-	-	-	385 451	425 461



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	-	-	-	-
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	425 461	193 691	140 608



Руководитель Алексеева Ирина Андреевна  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕСС-ИНВЕСТ"  
 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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 по ОКПО 16434870  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 71.12.2  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2023
16434870		
3811183671		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 008 758	375 936
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 008 758	334 992
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	40 944
Платежи - всего	4120	(1 254 902)	(471 177)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(937 414)	(420 019)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 158)	(5 556)
процентов по долговым обязательствам	4123	(104 914)	(39 992)
налога на прибыль организаций	4124	(91 074)	-
прочие платежи	4129	(112 342)	(5 610)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(246 144)	(95 241)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	6 863	64 261
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	-	64 261
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 863	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(105 300)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(935)	-
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	(104 365)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(98 437)	64 261



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	972 048	338 987
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	972 048	338 987
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	(634 074)	(328 861)
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	(634 074)	(328 861)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	337 974	10 126
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(6 607)	(20 854)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	7 312	28 166
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	705	7 312
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Алексеева Ирина Андреевна

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ДЕСС-ИНВЕСТ"

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

Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710003		
2023	12	31
16434870		
3811183671		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_



**Алексеева Ирина Андреевна**  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

## Расчет стоимости чистых активов

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕСС-ИНВЕСТ"**  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	227	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	9 352	14 425	15 654
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	15 286	3 679	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	3	-
Запасы	1210	1 492 688	978 279	876 227
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8	462	3 223
Дебиторская задолженность*	1230	206 917	115 052	44 752
Финансовые вложения краткосрочные	1240	106 705	2 340	57 009
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	705	7 312	28 166
Прочие оборотные активы	1260	403	299	235
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1 832 292</b>	<b>1 121 851</b>	<b>1 025 265</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 059 648	712 477	702 340
Отложенные налоговые обязательства	1420	131	85	49
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	110 405	131 744	87 226
Кредиторская задолженность	1520	176 532	32 036	77 090
Доходы будущих периодов**	1530	30 991	30 991	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	29 124	20 827	14 435
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	3 516
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>1 406 831</b>	<b>928 160</b>	<b>884 657</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>425 461</b>	<b>193 691</b>	<b>140 608</b>

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

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	260	-	-	(33)	-	-	-	260	(33)
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	-	-	260	-	-	(33)	-	-	-	260	(33)
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-



### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
В том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	260	-	(260)	-	-
В том числе:							
Трехмерное графическое изображение (рендер) вид 1 ЖК СТРИЖИ-СИТИ	5181	за 2023г.	-	130	-	(130)	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Трехмерное графическое изображение (рендер) вид 2 ЖК СТРИЖИ-СИТИ	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	130	-	(130)	-	-



Руководитель Алексеева Ирина Андреевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило	Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	20 189	(5 764)	-	-	675	-	-	-	20 864	(11 512)
в том числе:	5210	за 2022г.	15 834	(180)	-	-	4 355	-	-	-	20 189	(5 764)
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	370	(209)	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5211	за 2022г.	249	(159)	121	-	-	-	-	(75)	-	-
Здания	5202	за 2023г.	19 819	(5 554)	-	-	-	-	-	(50)	-	-
Здания	5212	за 2022г.	15 585	-	4 235	-	-	-	-	(5 628)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2023г.	-	-	380	-	-	-	-	(5 554)	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	(27)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2023г.	-	-	-	-	295	-	-	(18)	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5214	за 2022г.	-	(21)	-	-	-	-	-	21	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	-	675	-	(675)	-
	5250	за 2022г.	-	121	-	(121)	-
Рекламная конструкция	5241	за 2023г.	-	380	-	(380)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Рекламная конструкция на здание БС 9	5242	за 2023г.	-	295	-	(295)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кондиционер Systemair 24	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	121	-	(121)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	75	75	75
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Алексеева Ирина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

12 марта 2024 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррективировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	57 009	-	-	(57 009)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Займы	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	57 009	-	-	(57 009)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	2 340	-	5 919 596	(5 815 231)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	4 287 102	(4 284 762)	-	-	-	-	-	106 705
в том числе:												
Депозит	5306	за 2023г.	2 340	-	5 913 941	(5 809 576)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	4 287 102	(4 284 762)	-	-	-	-	-	106 705
Займы	5307	за 2023г.	-	-	5 655	(5 655)	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	2 340	-	5 919 596	(5 815 231)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	57 009	-	4 287 102	(4 341 771)	-	-	-	-	-	106 705
												2 340





4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	978 279	-	978 279	1 035 432	(521 024)	-	X	1 492 688	-	1 492 688	
	5420	за 2022г.	876 227	-	876 227	889 894	(787 842)	-	X	978 279	-	978 279	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	6 933	-	6 933	76 031	(80 205)	-	-	2 758	-	2 758	
	5421	за 2022г.	526	-	526	14 446	(8 040)	-	-	6 933	-	6 933	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	442 900	-	442 900	7 437	(438 078)	-	-	12 258	-	12 258	
	5423	за 2022г.	16 097	-	16 097	601 556	(174 753)	-	604 566	442 900	-	442 900	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	528 446	-	528 446	951 965	(2 740)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	859 604	-	859 604	273 892	(605 049)	-	-	1 477 671	-	1 477 671	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	528 446	-	528 446	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	1 100 000	442 900	472 041
Товары	5446	-	442 900	-
Затраты на приобретение(создание) объектов недвижимости	5447	1 100 000	-	472 041



Алексеева Ирина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

12 марта 2024 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчёты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчёты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности		перевод из кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	712 477	972 048	-	(624 877)	-	-	-	-	1 059 648
в том числе:	5571	за 2022г.	702 340	338 998	-	(328 861)	-	-	-	-	712 477
кредиты	5552	за 2023г.	339 092	972 048	-	(339 092)	-	-	-	-	972 048
займы	5572	за 2022г.	285 513	248 998	-	(195 418)	-	-	-	-	339 092
	5553	за 2023г.	373 385	-	-	(285 765)	-	-	-	-	87 600
	5573	за 2022г.	416 828	90 000	-	(133 443)	-	-	-	-	373 385
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	163 781	165 491	94 985	(146 879)	-	-	X	X	-
в том числе:	5580	за 2022г.	164 316	20 122	84 542	(116 848)	-	-	83	9 477	286 937
расчёты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	18 900	157 034	6	(8 054)	-	-	11 649	-	163 781
авансы полученные	5581	за 2022г.	74 203	18 814	21	(74 137)	-	-	-	-	167 885
	5582	за 2022г.	594	6 852	-	(594)	-	-	-	-	18 900
	5582	за 2022г.	175	594	-	(175)	-	-	-	-	6 852
расчёты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	12 543	1 571	-	(21 913)	-	-	83	9 477	594
кредиты	5583	за 2022г.	193	696	11	(6)	-	-	11 649	-	1 761
	5564	за 2023г.	-	-	61 786	(10 784)	-	-	-	-	12 543
	5584	за 2022г.	-	-	35 102	(35 102)	-	-	-	-	51 003
займы	5565	за 2023г.	131 744	-	33 192	(105 535)	-	-	-	-	59 402
прочая	5585	за 2022г.	87 226	19	49 408	(4 909)	-	-	-	-	131 744
	5566	за 2023г.	-	34	-	(2 519)	-	-	-	-	34
	5586	за 2022г.	2 519	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	876 258	1 137 539	94 985	(771 756)	-	-	X	X	1 346 585
	5570	за 2022г.	866 656	359 120	84 542	(445 709)	-	-	11 649	83	876 258





## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель  
Алексеева Ирина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	27	876
Расходы на оплату труда	5620	6 638	5 663
Отчисления на социальные нужды	5630	1 162	1 112
Амортизация	5640	5 781	5 584
Прочие затраты	5650	122 627	53 765
Итого по элементам	5660	136 235	67 000
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	438 078	170 681
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	574 313	237 681

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Алексеева Ирина  
 Андреевна  
 (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего в том числе:	5700	20 827	9 793	(1 496)	-	29 124
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	1 827	1 050	(1 076)	-	1 801
Рарантийные обязательства	5702	19 000	8 743	(420)	-	27 323



Алексеева Ирина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

12 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	4 577 214	678 185	1 069 000
в том числе:				
Поручительства	5801	4 577 214	678 185	1 069
Выданные - всего	5810	1 100 000	503 864	622 209
в том числе:				
Залог земельного участка 38:36:000020:23784 ПАО СБЕРБАНК	5811	342 037	36 015	36 015
Залог имущественных прав ПАО Сбербанк	5812	757 963	467 849	586 194



Алексеева Ирина  
 Андреевна  
 (расшифровка подписи)

Руководитель

12 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	30 991
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	30 991
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
		за 2023г.	за 2022г.	На начало года	Возвращено за год
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель  
Алексеева Ирина  
Андреевна  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
ООО СЗ «ДЕСС-ИНВЕСТ»  
за 2023 год**

## Содержание

1. Данные об организации.....	3
2. Основа составления бухгалтерской отчетности.....	3
3. Сведения о долях .....	4
4. Существенные элементы учетной политики.....	4
5. Пояснения существенных статей бухгалтерского баланса.....	8
6. Пояснения существенных статей отчета о финансовых результатах.....	10
7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах .....	11
8. Информация о связанных сторонах.....	11
9. События после отчетной даты.....	12
10. Информация о получении государственной помощи.....	13

## 1. Данные об организации

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДЕСС-ИНВЕСТ», сокращенное наименование: ООО СЗ «ДЕСС-ИНВЕСТ»

Юридический адрес организации: 664009 Иркутская область г. Иркутск проезд Космический 1/1 оф.1

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (по ОКВЭД 71.12.2)

Факты об организации: 7 лет на рынке; 1 дополнительных видов деятельности.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период или численность работающих на отчетную дату 5.

Состав членов исполнительных, контрольных и контролирующих органов организации:  
директор – Алексеева Ирина Андреевна

Ревизионная комиссия - директор Алексеева И.А, главный бухгалтер Петренко Т.В., бухгалтер Чечеткина М.Н.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 3811183671

Организация не имеет обособленных подразделений.

Организация не имеет филиалов.

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту.

Сведения об аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансового контроля», ОГРН 1227700197361, ИНН 9709079575, 109544, г.Москва, м.о. Таганский, пер. Ковров, д.15, кв.46)

## 2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет ведется непрерывно с даты государственной регистрации.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера

Бухгалтерская отчетность организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и правил, принятых в учетной политике.

Статьи бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств, включая инвентаризацию арендованного имущества, проведенной в полном объеме в период с 1 октября 2023 г по 31.12.2023г.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основании допущения о том, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.



Организация в 2023 году осуществляла деятельность в условиях неопределенности, связанной с санкционным давлением недружественных стран. Организация адаптировалась к новым условиям.

В организации принято Положение о внутреннем контроле. Система внутреннего контроля, действующая в организации, автоматизирована, что позволяет своевременно реагировать на продвижение товаров, расчетов с покупателями и поставщиками, принимать меры по снижению рисков.

Организация не осуществляла продажи активов, которые привели бы к прекращению какого-либо вида деятельности в отчетном периоде.

Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах содержит показатели, раскрытые в отчете об изменении капитала, в отчете о движении денежных средств, в табличных формах и в настоящих пояснениях.

Бухгалтерский баланс отражает финансовое положение организации на 31 декабря 2023 года, в нем раскрыта информация обо всех активах, обязательствах, а также об источниках финансирования. Раскрытие информации существенных показателей отчетности отражены в прилагаемых таблицах и настоящих пояснениях, предусмотренных федеральными стандартами и особенностями деятельности организации, оценка имущества, обязательств и активов, фактов хозяйственной деятельности осуществляется в валюте Российской Федерации, в тысячах рублей.

### 3. Сведения о долях

ФИО учредителя	Доля	Стоимость	С какой даты
Сигал М.А.	45	18 004 500	22.09.2017г
Сигал А.А.	30	12 003 000	22.09.2017г.
ООО «СТ трейд»	25	10 002 500	28.12.2018г.

### 4. Информация об учетной политике

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 25 от 31.12.2022 года, в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной жизни) с использованием компьютерной техники и программы 1С: Бухгалтерия 8, ред.3.0.

Учетная политика сформирована, исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике не предусмотрено раскрытие информации по сегментам в бухгалтерской отчетности, так как Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу со-

ответствующей строки бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет более 5 процентов.

Организация не является участником совместной деятельности.

#### **4.1 Нематериальные активы, НИОКР.**

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», приказ Минфина России от 27.12.2007 г. № 153н.

Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная при приобретении, создании актива и обеспечения условий для использования актива в запланированных целях.

Организация не проводит переоценку нематериальных активов.

Организация не проводит проверку нематериальных активов на обесценение.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом в течение срока их полезного использования.

Сроки полезного использования нематериальных активов определяются в соответствии с правоустанавливающими документами или исходя из ожидаемого срока использования НМА (ПБУ 14/2007).

Организация внесла изменения в учетную политику на год, следующий за отчетным, в связи с применением с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Организация внесла изменения в учетную политику на год, следующий за отчетным, в связи с применением с 01.01.2024 г. ФСБУ 26 /2020 «Капитальные вложения»

#### **4.2 Основные средства и права пользования активами.**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении отдельных объектов основных средств, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже 100 тыс. рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности и контроля за движением таких активов при эксплуатации осуществляется их учет на забалансовом счете 002 в разрезе МОЛ и объектов.

Основные средства Организация классифицирует по видам и группам. Все объекты основных средств оценивается по первоначальной стоимости, последующая переоценка не производится.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве самостоятельных инвентарных объектов признаются части основного средства, если одновременно выполняются условия:

- в технических документах предусмотрено, что некоторые части объекта подлежат регулярной замене;

- стоимость части объекта существенна по отношению к стоимости объекта в целом;
- срок использования части объекта существенно ниже срока полезного использования объекта в целом.

Существенными затратами на ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание основных средств, которые учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта признаются затраты в сумме, не менее 50 % первоначальной оценки объекта.

Элементы амортизации устанавливаются комиссионно и пересматриваются на конец отчетного периода, а также по мере необходимости.

Организация проводит проверку основных средств на обесценение на 31 декабря отчетного года, либо при наступлении события, в результате которого балансовая стоимость становится выше справедливой стоимости.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта в учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета. Срок полезного использования (СПИ) определяется при принятии объекта к учету в зависимости от вида и группы основного средства исходя из критериев, установленных п. 9 ФСБУ 6/2020. СПИ определяется как период, в течение которого объект способен приносить экономические выгоды.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», приказ МФ РФ от 16.10.2018 № 208н. Право пользования активом признается по фактической стоимости, обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной будущей стоимости арендных платежей, исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения заемных средств на сопоставимых условиях. Если договор аренды заключен на 11 месяцев с условием пролонгации на неопределенный срок, то при определении срока аренды учитываются намерения и возможности сторон продолжать отношения.

Не признается право пользования активом при заключении краткосрочных договоров аренды (на срок менее 12 месяцев), договоров аренды на предметы, рыночная стоимость которых не превышает 300 тыс. рублей. Арендные платежи по таким договорам признаются равномерно в течение срока аренды.

Неотделимые улучшения в объекты аренды, отвечающим признакам, установленным ФСБУ 26/2020, признаются отдельными объектами основных средств.

Организация учитывает за балансом арендованные основные средства в оценке, установленной договором, по объектам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется.

### **4.3 Запасы.**

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, а при приобретении запасов, в отношении которых у организации имеется обязанность по утилизации (демонтажу, восста-

новлению окружающей среды), их стоимость увеличивается на сумму оценочного обязательства.

Единицей учета запасов Организация устанавливает номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается способом *по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО)*.

Организация формирует резерв под обесценение запасов с периодичностью один раз в год, на дату окончания года при наличии превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продаж.

Расходы на строительство объектов МКД учитываются застройщиком на счете 20 «Основное производство» до момента ввода МКД в эксплуатацию.

#### ***4.4 Расходы будущих периодов***

Расходы, признанные организацией в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в бухгалтерском учете в составе расходов будущих периодов.

В составе РБП учитываются неисключительные права на программные продукты.

Расходы будущих периодов списываются ежемесячно в течение срока, к которому эти расходы относятся пропорционально количеству календарных дней указанного срока, приходящихся на отчетный период.

Несписанные остатки расходов будущих периодов отражаются в балансе с распределением на долгосрочные и краткосрочные, соответственно, долгосрочные РБП по строке прочие внеоборотные активы, а краткосрочные по строке прочие оборотные активы.

#### ***4.5 Доходы и расходы***

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы от деятельности Застройщика : продажа помещений МКД, аренда.  
Остальные доходы относятся к прочим.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы по себестоимости помещений МКД .

Остальные расходы признаются прочими расходами.

#### ***4.6 Оценочные обязательства и оценочные резервы***

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», приказ МФ РФ от 13.12.2010 № 167н.

Организация формирует следующие виды оценочных обязательств:

- в связи с предстоящей выплатой отпускных,
- по гарантийным обязательствам

Оценочные обязательства по предстоящей выплате отпускных формируются ежемесячно.

Резерв сомнительных долгов формируется на конец каждого квартала. Величина резерва определяется в зависимости от финансового состояния должника, оценки вероятного погашения задолженности.

#### **4.8 Расчеты по налогу на прибыль**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», приказ МФ РФ от 19.11.2022 № 114н. Применяется балансовый метод учета расчетов по налогу на прибыль с отражением постоянных и временных разниц по каждому виду активов и обязательств. Текущий налог на прибыль определяется по данным налогового учета.

### **5. Пояснение к существенным показателям бухгалтерского баланса**

5.1 Наличие и движение нематериальных активов раскрывается в таблице 1.1.-1.5. к бухгалтерскому балансу.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

Переоценка нематериальных активов не проводилась. При проведении инвентаризации НМА признаки обесценения не установлены.

5.2 Информация о балансовой стоимости капитальных вложений, их выбытии в отчетном периоде приводится в таблице 2.2-2.3, являющиеся приложением к настоящим пояснениям.

По результатам инвентаризации не выявлено признаков обесценения капитальных вложений.

Прибыль (убыток), связанный с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленных организации другими лицами, отсутствует.

В организации отсутствует инвестиционная недвижимость.

5.3 Информация о наличии и движении по группам основных средств за отчетный период, о накопленной амортизации, об основных средствах в залоге отражена в таблицах № 2.1, 2.3, 2.4, являющихся приложением к настоящим пояснениям.

Организация не проводила переоценку основных средств, все объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

При проведении инвентаризации основных средств признаков обесценения не установлено.

Переклассификация основных средств в долгосрочные активы к продаже не производилась.

Неиспользуемые основные средства в организации отсутствуют.

По всем объектам основных средств в отчетном периоде, как и в предыдущем, применялся линейный способ начисления амортизации.

Сроки полезного использования основных средств изменены при переходе на ФСБУ 6/2020 и на конец отчетного периода не пересматривались.

Прибыль (убыток), связанный с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленных организации другими лицами, отсутствует.

5.4 Информация о стоимости и движении запасов по их видам, движении резервов под обесценение запасов, о запасах, находящихся в залоге, отражена в таблице № 4.1-4.2, являющейся приложением к настоящим пояснениям.

Для расчета себестоимости запасов, имеющих сходные свойства и характер использования, последовательно применяется *по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО)*, который в отчетном году по сравнению с предыдущим отчетным периодом не менялись.

5.5 Организация при составлении отчетности применяет ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств, утвержденное приказом МФ РФ от 02.02.2011 г. №11н., на основании которого отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов.

Открытые в кредитных организациях депозиты сроком менее трех месяцев отражены в составе финансовых вложений.

Денежных потоков, не указанных в п.9-11 ПБУ 23/2011, организация не имеет.

Недостаток собственных оборотных средств (строка 4100 Отчета о движении денежных средств носит отрицательное значение) связан с долгосрочным периодом строительства МКД и размещением средств дольщиков на счетах-эскроу в уполномоченном банке. Строительство МКД ведется на средства целевого кредитования.

В отчете о движении денежных средств отражены свернуто косвенные налоги, в частности НДС, в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

5.6 Наличие и движение финансовых вложений по видам раскрывается в таблице 3.1

Все финансовые вложения организации относятся к финансовым вложениям, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения другим организациям и лицам не передавались.

По итогам инвентаризации финансовых вложений не выявлено признаков их обесценения. Резерв под обесценением не формировался.

5.7 По итогам инвентаризации расчетов, исходя из существующего положения дел и ожиданий погашения возникшей задолженности резерв сомнительных долгов не создавался.

5.8 Организация привлекала заемные средства на пополнение оборотных средств и на инвестиции

- кредиты банка (сумма 972 048,1 тыс. руб.)

Займствование средств осуществлялось под проценты.

В обеспечение обязательств перед банком организация передала в залог имущество без ограничения в его использовании. Размер общего залога по состоянию на 31.12.2023 г. составил 1 100 000,0 тыс.руб. Информация отражены в таблицах № 4.2, 8.

Кроме того поручителями по обязательствам являлись:

- юридические лица ООО СТ Трейд

- физические лица Сигал М.А., Сигал А.А.

Расходы по займам признаны в прочих расходах.

Размер непогашенных обязательств перед банком и иными займодавцами на 31.12.2023 г. составил 1 170 053,0 тыс. руб., в том числе по связанным сторонам 147 002,1 тыс.руб.

Наименование	№ договора	Сумма кредитор-	Дата погашения	Обеспечение:
--------------	------------	-----------------	----------------	--------------

кредитной организации и займодавца		ской задолженности по кредитам и займам, с учетом процентов, на 31.12.2023 г.	обязательств	залог, поручительство
ПАО Сбербанк	180B00EC0MF от 17.02.2023 г.	1023051,1	25.12.2027г.	Залог имущественных прав 2 298 114,9 тыс.руб.
ООО СТ Трейд	Договор ЗАЙМА № 2-ДИ/СТ2018	147 002,1	25.12.2027г.	

5.9 Величина капитала организации в целом составила 425 461,0тыс.руб. (строка 3300 ОИК), что соответствует строке 1300 бухгалтерского баланса. Изменение величины капитала в отчетном периоде произошло за счет чистой прибыли.

Организация не проводила корректировки, связанные с изменением учетной политики, связанные с исправлением существенных ошибок в бухгалтерском учете.

Организация не создавала фонды на финансирование инвестиционных проектов, на социальную поддержку сотрудников, работающих и не работающих в организации.

5.10 Организация как субъект малого предпринимательства применяет ПБУ 18/02.

Условный доход по налогу на прибыль 11 560 тыс. руб, сумма постоянного налогового актива 5426,6. Временные разницы возникли в результате разницы в учете процентных обязательств и повлекли корректировку условного дохода в сумме 9 859,4 тыс.руб.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме, отраженной в налоговой декларации по прибыли.

Изменения отложенных активов и налоговых обязательств отражены в отчете о финансовых результатах.

## 6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.1 В Отчете о финансовых результатах – организация, согласно учетной политике, отразила доходы и расходы по методу начисления.

Доходы по видам деятельности составили 953 727 тыс.руб.  
(тыс.руб.)

Доходы по обычным видам деятельности	2023 год	2022 год
Продажа помещений мкд	946 218,3	378 316,6
Услуги аренды	7 509,0	8 713,1
Прочие	-	157,3

6.2 Расходы по обычным видам деятельности сгруппированы по традиционным элементам затрат: материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на страховые взносы, амортизация, прочие затраты и раскрыты в таблице 6 «Затраты на производство» без разделения по видам деятельности. Расшифровка стр. 5650 «Прочие расходы» таблицы 6 :

Агентское вознаграждение 86 358,5 тыс.руб., коммунальные платежи МКД 4 202,7 тыс.руб., отчисления в гарантийный резерв 8 743,2тыс.руб , содержание имущества 4560,8 тыс.руб.;

реклама 11 129,7 тыс.руб.; ипотечные субсидии бакам 3 988,7 тыс.руб., имущественные налоги 887,1 тыс.руб., государственные пошлины 1055,2 тыс. руб., программное обеспечение 920,5 тыс.руб.; обучение персонала 261,3 тыс.руб., прочие расходы 519,3 тыс.руб.

6.3 В Отчете о финансовых результатах организация отразила прочие доходы и, соответственно, прочие расходы.

Прочие доходы :

- Изменение договора страхования 171,7 тыс. руб.

Прочие расходы:

- расходы по возмещению убытков 40,0 тыс. руб.
- штрафы, пени уплаченные 154,5 тыс.руб
- расходы на услуги банков 3 660,9 тыс.руб.
- прочие расходы 24,6 тыс.руб.

## **7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах**

7.1 Организация сформировала оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпускных работникам, гарантийным обязательствам информация по которым приводится в таблице № 7, являющейся приложением к настоящим пояснениям.

7.2 Оценочные обязательства отражены по фактической стоимости, без дисконтирования.

7.3 Восстановление неиспользованных и изменение начисленных сумм оценочных обязательств отнесены на финансовый результат на отчетную дату, отражены в Отчете о финансовых результатах.

7.4 Организация по условиям договоров купли-продажи недвижимого имущества и договорам участия в долевом строительстве, гарантирует качество объекта и у организации существует обязанность ее исполнения, вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни. Объект долевого строительства введен в эксплуатацию и передан заказчиком. Организация признает оценочное обязательство в сумме 27 323,2 тыс.руб., что привело к уменьшению экономических выгод.

Резерв по гарантийным ремонтам признается в учете в момент передачи работ, услуг, товаров и корректируется до текущей обоснованной оценки на годовую отчетную дату. Изменения в стоимостной оценке относятся на финансовый результат.

## **8. Информация о связанных сторонах**

8.1 Организация осуществляла операции со связанными сторонами на условиях, аналогичных условиям совершения сделок между несвязанными сторонами и не выходила за рамки обычной деятельности.

### **Перечень связанных сторон**



Наименование	Группа/характер взаимоотношений	Доля участия, контроля
Сигал М.А., Сигал А.А,	Участники общества	45,30

**Информация по операциям со связанными сторонами за 2023 год и остаткам расчетов на 31.12.23**

Группа/характер взаимоотношений/наименование	Виды операций	Сумма за 2023 г	Задолженность на 31.12.23	Сроки погашения
ООО СТ Трейд -участник	финансовые операции (выдача, получение займов)	-	147002,1	<b>31.12.2027г.</b>

8.2 Дебиторская задолженность не существенна, составляет 0,6 % от общей суммы дебиторской задолженности. Резерв сомнительных долгов не создавался.

8.3 Кредиторская задолженность существенна и контролируется.

8.4 Основной управленческий персонал (должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью предприятия):

- Алексеева И.А. - директор;
- Петренко Т.В. – главный бухгалтер;

Вознаграждение основному управленческому персоналу с учетом налогов и иных обязательств, выплачивались в виде:

- краткосрочные вознаграждения – 6 649 тыс.руб
- иные вознаграждения - не выплачивались.

**9. События после отчетной даты**

На момент составления данных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах у Организации отсутствует информация о возникших событиях после отчетной

