

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕКТР-АУДИТ»**

ИНН /КПП 6674167695/231201001, 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 201,
тел.+7 (918) 113 89 50, e-mail: spektr-audit@rambler.ru, <http://www.spektr-audit66.ru/>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

2024

*Учредителю ООО Специализированный
застройщик «Инвест Строй Урал»*

*Директору Управляющей компании ООО
«ТЭН Девелопмент»*

Романовичу Юрию Алексеевичу

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **ООО Специализированный застройщик «Инвест Строй Урал»** (ОГРН 1196658061819, 620063, Свердловская обл., Екатеринбург г, 8 Марта ул., д. 51, офис 605/1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и руководства компании учредителя аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему

внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство компании учредителя несёт ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой

бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством компании учредителя аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



**Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ № 22006043223)
Руководитель аудиторской организации**

У.Е.О. /Овчинникова Н.Е./

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «Спектр-аудит»

Место нахождения: 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 201

Телефон/факс: +7 (918) 113 89 50

Сведения о внесении в ЕГРЮЛ: основной гос. рег. № 1056605344872 от 31.10.2005 г.

ООО «Спектр-аудит» является членом СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций №12006055056 от 19.02.2020 г.

Профессиональная ответственность ООО «Спектр-аудит» застрахована на основании Договора (Полиса) о страховании профессиональной ответственности аудиторов № ПАО-0011766819 от 09.01.2024 г. со страховой организацией ООО «Зетта Страхование».

«25» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	0710001
Форма по ОКУД				
по ОКПО	41480472			
ИНН	6671098940			
по ОКВЭД 2	71.12.2			
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
по ОКЕИ	384			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"			
идентификационный номер налогоплательщика	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика			
ид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика			
организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность			
ответственность	Частная собственность			
единица измерения:	в тыс. рублей			
местонахождение (адрес)	20063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1			

бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОО "СПЕКТР-АУДИТ"

идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	6674167695
основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ ОГРНИП	1056605344872

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	41 680	27 880	372
	в том числе:				
	ППА	11501	354	375	372
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 228 944	1 698 984	-
	Отложенные налоговые активы	1180	86	147	184
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 261 218	-	-
	в том числе:				
	задолженность по ДДУ	11901	5 261 218	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 531 928	1 727 011	556
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 884 475	2 334 977	1 589 804
	в том числе:				
	затраты по строительству объекта долевого участия	12101	3 742 378	2 161 103	1 589 804
	товары	12102	-	173 874	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 428 147	4 896 295	1 001 560
	в том числе:				
	задолженность по ДДУ	12301	4 275 656	4 356 021	824
	авансы выданные	12302	855 148	267 507	104
	прочая дебиторская задолженность	12303	297 343	272 767	73 060
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	470 040	-	1 886 084
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 790 906	2 714 106	796 632
	Прочие оборотные активы	1260	445	8	9
	Итого по разделу II	1200	11 574 013	9 945 386	5 274 089
	БАЛАНС	1600	18 105 941	11 672 397	5 274 645

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	1 517 026	1 517 026	1 517 026
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	39 985	39 284	11 615
	Итого по разделу III	1300	1 557 011	1 556 310	1 528 641
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 230 961	5 379 422	1 385 558
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	79
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 261 572	4 356 396	824 380
	в том числе:				
	обязательства застройщика по ДДУ	14501	5 261 218	4 356 021	824 008
	обязательства арендные	14502	354	375	372
	Итого по разделу IV	1400	9 492 533	9 735 818	2 210 017
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 617 981	-	1 505 350
	Кредиторская задолженность	1520	162 609	380 118	30 637
	в том числе:				
	кредиторская задолженность перед поставщиками	15201	157 043	114 237	27 177
	задолженность по налогам и сборам	15202	3 001	2 292	3 181
	прочая кредиторская задолженность	15203	2 565	689	279
	авансы полученные	15204	-	262 900	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	151	151	-
	Прочие обязательства	1550	4 275 656	-	-
	в том числе:				
	обязательства застройщика по ДДУ	15501	4 275 656	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 056 397	380 269	1 535 987
	БАЛАНС	1700	18 105 941	11 672 397	5 274 645



Руководитель

Романович Юрий
Алексеевич

(расшифровка подписи)

19 февраля 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 "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	по ОКПО	41480472		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6671098940		
Ид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	404 010	96 062
	Себестоимость продаж	2120	(312 355)	(96 064)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	91 655	(2)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	91 655	(2)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26 587	198 286
	Проценты к уплате	2330	(116 901)	(198 347)
	Прочие доходы	2340	371	30 427
	Прочие расходы	2350	(887)	(2 738)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	825	27 626
	Налог на прибыль	2410	(124)	43
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(62)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(62)	43
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	701	27 669

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	701	27 669
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Романович Юрий
Алексеевич**

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
41480472		
6671098940		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 517 026	-	-	-	11 615	1 528 641
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	27 669	27 669
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	27 669	27 669
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	1 517 026	-	-	-	39 284	1 556 310
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	701	701
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	701	701
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 517 026	-	-	-	39 985	1 557 011

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	1 528 641	27 669	-	1 556 310
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 528 641	27 669	-	1 556 310
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	11 615	27 669	-	39 284
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	11 615	27 669	-	39 284
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	1 557 011	1 556 310	1 528 641



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель **ООО «Ивест Строй Урал»**
(подпись)

19 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	по ОКПО	41480472		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6671098940		
Ид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	25 956	294 937
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	263 713
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 081	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
безвозмездная помощь	4114	-	28 070
прочие поступления	4115	-	-
прочие поступления от другой организации	4116	-	513
прочие поступления	4119	24 875	2 641
Платежи - всего	4120	(2 319 903)	(1 087 678)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 925 177)	(821 157)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(221)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(254 758)
налога на прибыль организаций	4124	(67)	(12)
налог на землю	4125	-	(7 891)
прочие налоги, взносы, госпошлины	4126	-	-
безвозмездная помощь	4127	-	(173)
перевод на другой счет организации	4128	-	(513)
прочие платежи	4129	(394 659)	(2 953)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 293 947)	(792 741)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 333	187 100
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	-	187 100
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 333	-
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	3 333	187 100

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 367 414	3 939 222
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 367 414	3 939 222
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	-	(1 416 107)
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	-	(1 416 107)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 367 414	2 523 115
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(923 200)	1 917 474
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 714 106	796 632
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 790 906	2 714 106
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Романович Юрий
Алексеевич

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		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	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
	5120	5121	-	-	-	-
Всего						
в том числе:						

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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
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	спилено затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

19 февраля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период													
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	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.	375	-	41 670	(375)	375	(1 557)	-	-	41 670	(1 182)	-	-	41 670	(1 182)
	5210	за 2022г.	372	-	375	(372)	372	(372)	-	-	375	-	-	-	375	-
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	375	-	354	(375)	375	(375)	-	-	354	-	-	-	354	-
	5211	за 2022г.	372	-	375	(372)	372	(372)	-	-	375	-	-	-	375	-
Здания	5202	за 2023г.	-	-	13 811	-	-	(1 182)	-	-	13 811	-	-	-	13 811	(1 182)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5203	за 2023г.	-	-	27 505	-	-	-	-	27 505	-	-	-	27 505	-	
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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	5240	за 2023г.	27 505	16 549	(1 192)	(41 670)	1 192
	5250	за 2022г.	-	28 252	-	(747)	27 505
в том числе:							
Гаражный бокс Же-798 с кадастровым номером 66:41:0206014:2620	5241	за 2023г.	-	108	-	(108)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс с кадастровым номером 66:41:0206014:3580	5242	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-7 с кадастровым номером 66:41:0000000:47620	5243	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-800 с кадастровым номером 66:41:0000000:47474	5244	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс с кадастровым номером 66:41:0206014:3578	5245	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-5009 с кадастровым номером 66:41:0000000:47136	5246	за 2023г.	-	750	-	(750)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-14 с кадастровым номером 66:41:0000000:47427, площадью 15.6 кв. м., расположенный п	5247	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
гаражный бокс с кадастровым номером 66:41:0206014:3576, площадью 16.2 кв. м., расположенное по адрес	5248	за 2023г.	-	850	-	(850)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
66:41:0000000:47169, площадью 16.3 кв. м., расположенное	5249	за 2023г.	-	800	-	(800)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-15 с кадастровым номером 66:41:0000000:47622, площадью 15.3 кв. м., расположенный п		за 2023г.	-	850	-	(850)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-799 с кадастровым номером 66:41:0000000:47605, площадью 16.2 кв. м.		за 2023г.	-	1 100	-	(1 100)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс 10 с кадастровым номером 66:41:0206014:3577, площадью 15.7 кв. м.		за 2023г.	-	850	-	(850)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-80 с кадастровым номером 66:41:0000000:47179, площадью 16.9 кв. м., расположенный п		за 2023г.	-	850	-	(850)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс Же-802 с кадастровым номером 66:41:0000000:47623, площадью 16.3 кв. м.		за 2023г.	-	800	-	(800)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс номер 12 с кадастровым номером 66:41:0206014:7197, площадью 15.6 кв. м.		за 2023г.	-	853	-	(853)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
гаражный бокс Же-797 с кадастровым номером 66:41:0000000:47171, площадью 16.3 кв. м., расположенный		за 2023г.	-	900	-	(900)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Гаражный бокс 8 с кадастровым номером 66:41:0206014:3575, площадью 15.8 кв. м		за 2023г.	-	850	-	(850)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

Нежилое помещение, офис (8 марта 51) 2024	за 2023г.	-	354	-	(354)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
66:41:0206006:1824 (3.1 Аренда) Очередь 3.1	за 2023г.	-	-	(27 505)	(27 505)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Нежилое помещение, офис (8 марта 51) 2023	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	375	-	(375)	-
Нежилое помещение, офис (8 марта 51)	за 2023г.	-	372	-	(372)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-

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	5260	-	-
в том числе:			
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	-	-	-
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	1 192	-	-
	5288	-	-	-



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

19 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
		Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	(470 040)	-	1 228 944	-	
	5311	за 2022г.	-	1 698 984	-	-	1 698 984	-	
в том числе: выданные займы	5302	за 2023г.	-	-	(470 040)	-	1 228 944	-	
	5312	за 2022г.	-	1 698 984	-	-	1 698 984	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	470 040	-	-	470 040	-	
	5315	за 2022г.	-	-	(1 886 084)	-	-	-	
в том числе: выданные займы	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2022г.	-	-	(1 886 084)	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	470 040	(470 040)	-	1 698 984	-	
	5310	за 2022г.	-	1 698 984	(1 886 084)	-	1 698 984	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
**Романович Юрий
 Алексеевич**
 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

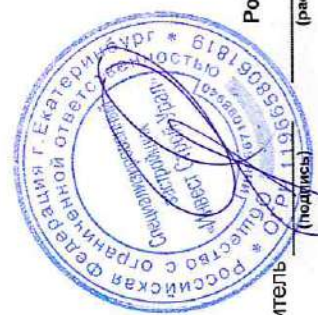
22

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.	2 334 977	-	2 334 977	1 861 941	(312 443)	-	X	3 884 475	-	3 884 475	
	5420	за 2022г.	1 589 804	-	1 589 804	2 422 699	(1 677 526)	-	X	2 334 977	-	2 334 977	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	18	(18)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	3 066	(3 066)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2023г.	173 874	-	173 874	-	(173 874)	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5423	за 2022г.	-	-	-	173 874	-	-	-	173 874	-	173 874	
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5405	за 2023г.	-	-	-	136 551	(138 551)	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2022г.	1 589 804	-	1 589 804	84 656	(1 674 460)	-	-	-	-	-	
	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2023г.	2 161 103	-	2 161 103	1 723 372	-	-	-	3 884 475	-	3 884 475	
затраты в незавершенном строительстве	5427	за 2022г.	-	-	-	2 161 103	-	-	-	2 161 103	-	2 161 103	

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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель **Романович Юрий Алексеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода								
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
																за 2023г.	за 2022г.	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	5 261 218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 261 218	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																			
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по ДДУ	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	5 261 218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	4 896 295	-	1 035 323	48	(503 519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																			
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2022г.	1 001 560	-	3 930 812	19	(36 096)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2023г.	70	-	293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2023г.	267 507	-	616 596	-	-	(28 955)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	104 920	-	163 614	-	-	(1 027)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по ДДУ	5513	за 2023г.	272 697	-	418 434	48	(394 199)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	72 632	-	235 115	19	(35 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2023г.	4 356 021	-	3 532 013	-	-	(80 365)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	824 008	-	6 296 541	48	(503 519)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	4 896 295	-	3 930 812	19	(36 096)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	1 001 560	-	3 930 812	19	(36 096)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты 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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				выбыло		погашение	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	9 735 818	1 957 158	81 091	(375)	-	-	9 492 533	
	5571	за 2022г.	2 209 938	8 350 260	-	(824 380)	-	-	9 735 818	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	5 379 422	1 051 607	81 091	-	-	-	4 230 961	
	5572	за 2022г.	1 385 558	3 993 864	-	-	-	-	5 379 422	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	375	354	-	(375)	-	-	354	
	5574	за 2022г.	824 380	375	-	(824 380)	-	-	375	
обязательства застройщика по ДДУ	5555	за 2023г.	4 356 021	905 197	-	-	-	X	5 261 218	
	5575	за 2022г.	-	4 356 021	-	-	-	X	4 356 021	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	380 118	4 676 625	21 015	(302 671)	-	-	7 056 246	
	5580	за 2022г.	1 535 987	359 729	243 800	(1 759 398)	-	-	380 118	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	114 237	75 013	-	(32 207)	-	-	157 043	
	5581	за 2022г.	27 177	96 348	-	(9 288)	-	-	114 237	
авансы полученные	5562	за 2023г.	262 900	262 900	-	(262 900)	-	-	262 900	
	5582	за 2022г.	-	262 900	-	-	-	-	262 900	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 292	8 270	-	(7 561)	-	-	3 001	
	5583	за 2022г.	3 181	-	119	(1 008)	-	-	2 292	
кредиты	5564	за 2023г.	-	315 807	21 015	-	-	-	2 617 981	
	5584	за 2022г.	1 505 350	63	243 681	(1 749 094)	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	1 879	-	(3)	-	-	2 565	
прочая	5566	за 2023г.	689	418	-	(8)	-	-	689	
	5586	за 2022г.	279	418	-	-	-	-	-	
обязательства застройщика по ДДУ	5567	за 2023г.	-	4 275 656	-	-	-	X	4 275 656	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	10 115 936	6 653 783	102 106	(303 046)	-	-	16 548 779	
	5570	за 2022г.	3 745 925	8 709 989	243 800	(2 583 778)	-	-	10 115 936	

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 Романович Юрий Алексеевич
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	18	645
Расходы на оплату труда	5620	1 512	364
Отчисления на социальные нужды	5630	313	86
Амортизация	5640	375	372
Прочие затраты	5650	136 263	94 597
Итого по элементам	5660	138 481	96 064
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	173 874	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	312 355	96 064

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



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

19 февраля 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	5700	151	69	(69)	-	151



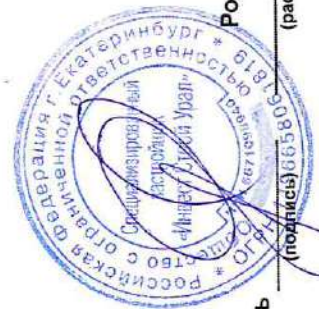
**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

19 февраля 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	-	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на ЭСКРОУ счетах	5801	8 573 168	3 308 755	452 960
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
№00670021/40003205 от 25.08.21., №00680021/40003205 от 25.08.21., №01270021/40003202 от 07.12.21	5811	1 433 325	1 433 325	1 433 325



Руководитель **Романович Юрий Алексеевич**
(подпись) 066588 (расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

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



**Романович Юрий
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

19 февраля 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»
за 2023 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	<u>Общие сведения и структура предприятия</u>	3
2.	<u>Раскрытие учетной политики</u>	5
3.	<u>Пояснения к бухгалтерскому балансу</u>	9
3.1.	<u>Основные средства</u>	9
3.2.	<u>Запасы</u>	10
3.3.	<u>Дебиторская задолженность</u>	10
3.4.	<u>Финансовые вложения</u>	11
3.5.	<u>Денежные средства</u>	12
3.6.	<u>Уставный капитал</u>	13
3.7.	<u>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</u>	13
3.8.	<u>Прочие обязательства</u>	13
3.8.1.	<u>Прочие долгосрочные обязательства</u>	13
3.9.	<u>Заемные средства</u>	13
3.9.1.	<u>Долгосрочные заемные средства</u>	13
3.9.2.	<u>Краткосрочные заемные средства</u>	13
3.10.	<u>Кредиторская задолженность</u>	14
3.11.	<u>Прочие краткосрочные обязательства</u>	14
4.	<u>Пояснения к отчету о финансовых результатах</u>	14
4.1.	<u>Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг</u>	14
4.2.	<u>Себестоимость продаж</u>	15
4.3.	<u>Прочие доходы и расходы</u>	15
4.4.	<u>Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства</u>	15
4.5.	<u>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</u>	16
5.	<u>Прочие пояснения</u>	16
5.1.	<u>Операции со связанными сторонами</u>	16
5.2.	<u>Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы</u>	18
5.3.	<u>События после отчетной даты</u>	18
5.4.	<u>Информация о совершенных крупных сделках</u>	18
6.	<u>Основные показатели финансового анализа деятельности общества</u>	18

1. Общие сведения и структура Общества.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ». Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ» (далее по тексту Общество).

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Юридический адрес (местонахождение) предприятия: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1. Телефон: 8 (343) 304-60-39; сайт: <https://ten-stroy.ru/proekty/kontsept-proekt-ekaterininskiy-park/>

Дата государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ-УРАЛ» -11.09.2019 г.

На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы серия 1196658061819 от 11.09.2019 г. предприятие внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1196658061819.

Поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Екатеринбурга г. Екатеринбург 11.09.2019 г. Предприятию присвоен идентификационный номер налогоплательщика 6658534926, КПП 665801001.

Деятельность Общества осуществляется на основании Устава, зарегистрированного в ИФНС России по Ленинскому району г.Екатеринбурга 11.09.2019 г. Правовое положение Общества, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации

Уставный капитал Организации на 31.12.2023 г. составляет 1 517 026 198,00 рублей.

Сведения об учредителях:

Наименование участников	Размер вклада в УК в течение 2023 г., рублей	Доля в УК, в %
ООО «Инвест Строй Урал» С 01.01.2023 г по 31.12.2023г	Размер вклада составляет 1 517 026 098 рублей	Размер доли – 99,99% уставного капитала
Медведева Ольга Евгеньевна С 01.01.2023 г по 31.12.2023г	Размер вклада составляет 100 рублей	Размер доли – 0,01% уставного капитала

В течении отчётного периода, изменения размера уставного капитала не осуществлялось.

В течении отчётного периода, изменения размера резервного капитала не произведено.

В течении отчётного периода, изменения размера капитала произведено на сумму 701 032,60 руб. за счёт нераспределённой прибыли.

За отчётный год прибыль, полученная на 1 рубль доли учредителя, составила 0,005 руб.

Основными видами финансово-хозяйственной деятельности ООО Специализированный застройщик «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ» (далее – организация) являются:

- услуги заказчика-застройщика,
- другие, незапрещенные и непротиворечащие действующему законодательству

Российской Федерации виды деятельности.

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Структура предприятия:

Обособленные подразделений нет.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Численность сотрудников организации:

Численность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Среднесписочная	2	2	0

Орган управления Общества

В соответствии со ст. 8.1 Устава Общества высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в п. 8.2 Устава Общества.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества решением Общего собрания участников от 31.01.2022 года переданы ООО «ТЭН-Девелопмент». Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ТЭН-Девелопмент» от 31.01.2022 г.

Аудитором Общества на 2023 год в соответствии с договором 22/06/23 от 13.06.23 г. года является ООО «Спектр-аудит» (ИНН 6674167695, ОГРН 1056605344872, член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский союз аудиторов»).

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999.

Бухгалтерская отчетность за отчетный период сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Учёт ведётся в соответствии с положениями Федерального закона «О бухгалтерском учёте» №402-ФЗ

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена согласно нормативным документам законодательства Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности:

Директор управляющей организации ООО "ТЭН-Девелопмент" – Романович Юрий Алексеевич

Для управления проектами по строительству, в том числе для ведения бухгалтерского и налогового учета Общества:

- по объекту «Комплекс жилых домов с двухуровневой автостоянкой в стилобате - 3.2 очередь строительства: одно секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№4.1 по ПЗУ); одно секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№4.2 по ПЗУ); двух секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 4.3 по ПЗУ); двух секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 4.4 по ПЗУ); двухуровневый стилобат со встроенно-пристроенными помещениями подземно-надземной автостоянкой, мусорокамерой и трансформаторной подстанцией (№ 4.5 по ПЗУ)»,

-по объекту «Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№ 4.1.1 по ПЗУ), односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.1.2 по ПЗУ)»,

- по объекту «Многоэтажный четырехсекционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.2.1 по ПЗУ), подземная автостоянка (№4.2.2 по ПЗУ).

-по объекту «Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.3.1 по ПЗУ), односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№4.3.2 по ПЗУ), Трансформаторная подстанция (№4.3.3 по ПЗУ)», заключен договор № б/н от 31.01.2022 г. с ООО «ТЭН-Девелопмент».

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества управляющая компания ООО «ТЭН-Девелопмент» исходили из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется с применением программного продукта «1С:БИТ:Строительство», а также «1С:Предприятие. Зарплата и управление персоналом»,

Для целей ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской отчетности установлен уровень существенности равной пяти процентам к итогу баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Основные средства.

Учет основных средств (ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказами Минфина России от 17.09.2020 г №204 н.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и (или) для управленческих нужд.

Основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и получения дохода, образуют отдельную группу основных средств и отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе Инвестиционной недвижимости (абз. 3 п.11 ФСБУ 6/2020).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости группы основных средств, к которой относится ремонтируемый объект, и при этом составляет более 5 млн. руб. для группы «Здания» и более 1 млн. руб. для всех остальных групп. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Незавершенные капитальные вложения в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим затратам на строительство или приобретение. При этом затраты на приобретение объектов основных средств и затраты, связанные со строительством (реконструкцией, модернизацией) объектов основных средств учитываются обособленно на отдельных субсчетах.

Общество начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно (п. 32,35 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации производится с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращение амортизации осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухучета (п.33 ФСБУ 6/2020).

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки), (абз. 6 п. 28 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования основного средства при принятии объектов к учету, определяется приказом руководителя Общества

В налоговом учете основные средства стоимостью менее 100 тыс. руб. и сроком полезного использования более 12 месяцев не признаются амортизируемым имуществом и списываются на расходы единовременно при постановке на учет.

Собственные основные средства в Обществе отсутствуют. Сведения об арендованных основных средствах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности,

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Запасы.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, в том числе долговые, взносы в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организация займа на территории Российской Федерации и за ее пределами, депозитные вклады в кредитных организациях со сроком исполнения более 3-х месяцев и пр.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;

Сведения о наличии и движении финансовых вложений представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности,

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва рассчитывается исходя из степени вероятности возврата задолженности с учетом периода ее просрочки. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

Сведения о наличии и движении кредиторской и дебиторской задолженности представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5

В течении 2023 года у Общества не выявлено безнадежной задолженности и резерв по сомнительным долгам не создавался.

Денежные средства и их эквиваленты.

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также

высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев. В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам;
- перечислений по техническим причинам.

Учет кредитов и займов.

Учет расходов по кредитам и займам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 107н.

Проценты на полученные займы начисляются ежемесячно согласно условиям договоров.

Задолженность по заемным обязательствам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в сумме фактически полученных денежных средств и (или) иных вещей, в том числе при выдаче собственного векселя, оформленного договором вексельного займа или договором купли-продажи векселя.

Во исполнение п. 19 ПБУ 4/99 о необходимости представления активов и обязательств в бухгалтерском балансе в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные, в случае если до срока возврата заемного обязательства остается менее 365 (366) дней по состоянию на отчетную дату производится перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Сведения об полученных займах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценочные и условные обязательства.

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

В частности, Общество создает оценочное обязательство по неиспользованным сотрудниками отпускам на конец отчетного периода.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы. Вышеуказанные оценочные обязательства признаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату. Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам признается в составе расходов по обычным видам деятельности в зависимости от функционала работников. Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Оценочные обязательства» (строка 1540)

Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02 №114н.

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Доходы и расходы.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствии положениями ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Общехозяйственные и административные расходы полностью признаются в отчетном периоде.

В учетную политику на 2023 не вносились изменения.

События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания.

3. Пояснения к Бухгалтерскому балансу

3.1. Основные средства

Приказом руководителя в учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с вводом в действие новых нормативных актов, влияющих на бухгалтерский учет и отчетность общества.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Общество имеет на балансе объекты основных средств.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2023 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018).

В связи с вступлением в силу с 01.01.2022 г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику Общества были внесены изменения. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются ограниченно ретроспективно (для неоперационной (финансовой) аренды).

Корректировки, связанные с изменением учетной политики Общества, были отражены в учете в межотчетном периоде на 31.12.2021 г. Сравнительных показатели на 31.12.2021 г. бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. были скорректированы путем единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств и списания активов, не подлежащих квалификации в качестве объектов основных средств в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

В строке 11501 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	ППА	354	375	372
	Итого	354	375	372

3.2. Запасы

К запасам Общества с 2020г. согласно нормам п. 3 ФСБУ 5/2019 относятся в том числе и объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Перечень групп объектов Запасов Общества и движение Запасов в течении 2023 года приведено в Разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах

МПЗ учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. В составе МПЗ также отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к основным средствам ФСБУ 6/2020, и стоимостью до 100 тыс. рублей за единицу.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются за вычетом резерва под обесценение запасов.

При списании запасов в производство и в иных случаях списания указанные запасы оцениваются по средней стоимости.

В Запасах учитываются затраты по строительству объекта долевого строительства.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены: в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Основные средства	-	-	-
2	Товары	-	173 874	-
3	Затраты по строительству объекта долевого участия	3 742 378	2 161 103	1 589 804
	Итого	3 884 475	2 334 977	1 589 804

Способ оценки материально–производственных запасов при списании в производство и ином выбытии – по средней стоимости.

Иного использования запасов нет. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2023 году не формировался.

3.3 Дебиторская задолженность

По данной строке бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права:

в тыс.руб.

№	Виды краткосрочной задолженности	На 31.12.2023	На31.12.2022	На31.12.2021
1.	Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-
1.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
1.2	Расчеты по авансам выданным	-	-	-
1.3	Беспроцентные займы	-	-	-
1.4	Расчеты по прочим операциям	-	-	-
1.5	Расчеты по ДДУ	-	-	-
2.	Краткосрочная дебиторская задолженность	10 689 365	4 896 295	1 001 560
2.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
2.2	Расчеты по авансам выданным	855 148	267 507	104 492
2.3	Расчеты по налогам и взносам	-	-	-
2.4	Расчеты прочие	297 343	272 767	73 060
2.5	Расчеты по ДДУ	9 536 874	4 356 021	824 008
	Итого	10 689 365	4 896 295	1 001 560

Крупнейшими дебиторами являются:

в тыс.руб.

№	Дебитор	Задолженность на 31.12.2023
1	МУП "ВОДОКАНАЛ"	92 329
	ООО «Инвест Строй Урал»	100 250
2	ООО «Е-СТРОЙ»	603 063

3.4 Финансовые вложения

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций, долговые ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

Финансовые вложения бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного года. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. При исчислении величины резерва на основании доступной информации

определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений.

В течение 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023 г. Общество имеет финансовые вложения в сумме 1 698 983 958,32 рублей. В том числе:

вклад в уставной капитал в ООО СЗ «Инвест Строй Урал 3.1» в сумме 9 900 рублей,
 ООО СЗ «Инвест Строй Урал 3.2» в сумме 10 000 рублей,
 ООО СЗ «Инвест Строй Урал 4.1» в сумме 10 000 рублей,
 ООО СЗ «Инвест Строй Урал 4.2» в сумме 10 000 рублей.

Займ ООО «Инвест Строй Урал» 1 698 944 058,32 рублей.

3.5 Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках.

в тыс.руб.

№	Денежные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Касса	-	-	-
2	Рублевые счета	1 790 906	2 714 106	796 632
3	Валютные счета	-	-	-
	Итого	1 790 906	2 714 106	796 632

Денежные потоки Общества раскрываются и отражаются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011:

Денежные потоки	Текущие денежные потоки (связаны с формированием прибыли (убытка) от продаж)	Инвестиционные денежные потоки (связаны с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов)	Финансовые денежные потоки (связаны с привлечением финансирования на долговой или долевой основе, приводящего к изменению величины и структуры капитала и заемных средств)
Поступления	- Выручка от реализации товаров (работ, услуг); - прочее	- возврат займов, предоставленных другим лицам; - прочее	- получение кредитов и займов от других лиц
Платежи	- Платежи поставщикам, подрядчикам; - оплата труда; - уплата налога на прибыль; - уплата процентов по долговым обязательствам	- предоставление займов другим лицам; - уплата процентов по долговым обязательствам, включаемых в стоимость инвестиционных активов	- уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников); - возврат кредитов и займов, полученных от других лиц

3.6 Уставный капитал

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала организации. в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Уставный капитал	1 517 026	1 517 026	1 517 026

3.7 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке). в тыс.руб.

№	Наименование организации	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Нераспределенная прибыль	39 985	39 284	11 615

3.8. Прочие обязательства

3.8.1. Прочие долгосрочные обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены прочие, не упомянутые выше и не включенные в другие строки долгосрочные обязательства Общества по договорам долевого участия в строительстве:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Обязательства перед участниками долевого строительства	5 261 218	4 356 021	824 008
2	ОА	354	375	372

3.9. Заемные средства

3.9.1. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены займы и кредиты, полученные организацией.

Крупнейшими кредитором является:

в тыс.руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Остаток на 31.12.2023 тыс. руб.
1	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.06.2025	2 219 823
2	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.06.2026	1 906 455
3	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	25.04.2027	104 683
	итого			4 230 961

3.9.2 Краткосрочные заемные средства

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены займы и кредиты, полученные организацией.

Крупнейшими кредитором является:

в тыс.руб.

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Остаток на 31.12.2023 тыс. руб.
1	ПАО СБЕРБАНК	Руб.	28.09.2024	2 617 981
	итого			2 617 981

3.10 Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

в тыс.руб.

№	Кредиторы	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Поставщики и подрядчики	157 043	114 237	27 177
2	Авансы полученные	-	262 900	-
3	Задолженность перед персоналом организации	-	-	-
4	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	-	-	-
5	Задолженность по налогам и сборам	3 001	2 292	3 181
6	Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	-	-	-
7	Прочие кредиторы	2 565	689	279
	Итого	162 609	380 118	30 37

3.11 Прочие краткосрочные обязательства

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены прочие, не упомянутые выше и не включенные в другие строки краткосрочные обязательства Общества по договорам долевого участия в строительстве:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Обязательства перед участниками долевого строительства	4 275 656	-	-

4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1 Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки товаров (продукции) или оказания услуг (выполнения работ) покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Структура выручки по видам представлена в таблице ниже:

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Вознаграждение заказчика-застройщика	404 010	96 062
	Итого	404 010	96 062

Структура выручки по географическим рынкам сбыта представлена в таблице ниже:
в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Продукция на внутреннем рынке	404 010	96 062
2	Продукция на внешнем рынке	-	-
	Итого	404 010	96 62

4.2 Себестоимость продаж

Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) представлена в таблице ниже:
в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Маркетинговые мероприятия	(96 336)	(60 090)
2	Управление проектом	(35 880)	(31 776)
3	Поиск инвесторов	-	-
4	Расходы на оплату труда	(1 825)	(713)
5	Отчисления на социальное страхование	-	-
6	Юридические услуги	-	-
7	Аренда помещения	(397)	-
8	Прочие	(177 917)	(3 485)
	Итого	(312 355)	(96 64)

4.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы: в тыс.руб.

№	Наименование видов прочих доходов	За 2023 год	За 2022 год
1	Проценты к получению	26 587	198 286
2	Прочие доходы	371	30 427
	Итого	26 958	228 713

В составе прочих расходов отражены иные расходы организации.

Прочие расходы: в тыс.руб.

№	Наименование видов прочих расходов	За 2023 год	За 2022 год
1	Проценты к уплате	(116 901)	(198 347)
2	Прочие расходы	(887)	(2 738)
	Итого	(117 788)	(201 085)

4.4. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2023 и 2022 годы соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

в тыс.руб.

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	825	27 626
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	(124)	43
Постоянные налоговые активы/(обязательства)	-	-
Увеличение/ (уменьшение) отложенного налогового актива	(62)	43
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства	-	-

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Текущий налог на прибыль	(62)	-

4.5 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) организации.

в тыс.руб.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	701	27 69

5. Прочие пояснения

5.1 Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Связанными сторонами в 2023 году для Общества были:

№№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Медведева Ольга Евгеньевна	*	Участник Общества	30.12.2021	0.000006591843973
2	ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марга ул, дом № 51, офис 605/1	Участник Общества	30.12.2021	99.999993408156
3	ООО «ТЭН-Девелопмент»	Екатеринбург г, Московская ул, дом 16, офис 301	Договор управления проектом	31.01.2022	-
4	ООО «ТЭН-Девелопмент»	Екатеринбург г, Московская ул, дом 16, офис 301	Договор о передаче полномочий единоличного исполнителя	31.01.2022	-

			ного органа управляюще й организации		
5	ООО "ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ"	620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8 Марта ул, дом № 51, офис 605/1	Договор займа	23.07.2021	-

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

С учетом требований законодательства ниже раскрываются наиболее существенные операции Общества со связанными сторонами.

Операции со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	За 2023 год	За 2022 год
Реализация продукции, работ, услуг (без НДС, акциза и других обязательных платежей)	-	-
	-	-
Приобретение продукции, работ, услуг	35 880	31 280
В т.ч. ООО «ТЭН-Девелопмент»	35 880	31 280

Взаиморасчеты со связанными сторонами:

в тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность	1 228 944	1 698 984	1 886 084
Дебиторская задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:	1 228 944	1 698 984	-
Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1 228 944	1 698 984	-
В т.ч. ООО «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»	1 228 944	1 698 984	-
Дебиторская задолженность, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты:	470 040	-	1 886 084
Займы и кредиты, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	470 040	-	1 886 084
В т.ч. ООО «ИНВЕСТ СТРОЙ УРАЛ»	470 040	-	1 886 084
Кредиторская задолженность	4 716	2 990	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-	-
-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	4 716	2 990	-
ООО «ТЭН-Девелопмент»	4 716	-	-

Конечным владельцем (бенефициаром), контролирующим Общество является Юртаева Ольга Александровна.

5.2. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) создано оценочное обязательство по оплате отпусков на 31.12.2023 г. в размере 151 тыс.руб.

5.3 События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год не происходили.

5.4 Информация о совершенных Обществом крупных сделках

За 2023 год в Обществе крупных сделок не совершалось.

6. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Коэффициент текущей ликвидности – 2,39

Рентабельность активов – 0,000046 - в связи с тем, что основной вид деятельности общества- деятельность заказчика-застройщика. На 31.12.2023 г. объекты строительства не сданы.

Директор Управляющей Организации

ООО «ТЭН-Девелопмент»

19 февраля 2024 г.



/Ю.А. Романович/

Догоду пропону мервяно, суролшорывано и скрешлено печатлю

49 (*сорок девять*) листа(ов)

Директор ООО «Спектр-аудит»
Овчинникова Н.Е.

Н.Е. Овчинникова

