

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
"Специализированный Застройщик "Луначарского"
за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО "Специализированный Застройщик "Луначарского"

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Луначарского" (ООО "Специализированный застройщик "Луначарского") ОГРН 1211000006700, 185026, Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Кукковка, пр-кт. Комсомольский, д. 29, помещ. 3, офис 19, далее по тексту «Общество», состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- отчета об изменениях капитала за 2023 г.;
- отчета о движении денежных средств за 2023 г.;
- пояснений к бухгалтерской отчетности за 2023г., включая обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления годовой 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 Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие надлежащие 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 ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВА 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 Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник Общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

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 выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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 единственным участником Общества, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606068507)
Директор ООО «Авантэ-Аудит»



Шайна

Валерия Александровна Шаина

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Авантэ-Аудит»,
ОГРН 1141001012503
185003, г. Петрозаводск, ул. Казарменская д.4 кв.70
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11406037860

«27» апреля 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация ООО "Специализированный застройщик "Луначарского"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	73149448		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	ИНН	1001356058		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	41.20		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес) Карелия респ, г Петрозаводск, проспект Комсомольский, д. 29	по ОКЕИ	384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «Авантэ-Аудит»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1001289370		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1141001012503		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 885	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство		-	3 885	-
	Итого по разделу I	1100	-	3 885	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	74 677	-	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство		74 677	-	-
	Налоги на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	111 095	5 021	838
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		6 361	5 021	838
	участники долевого строительства		104 734	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4	4	2

	в том числе: на расчетном счете		4	4
	Прочие оборотные активы	1260	-	-
	Итого по разделу II	1200	185 775	5 025
	БАЛАНС	1600	185 775	8 909

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(641)	(76)	-
	Итого по разделу III	1300	(631)	(66)	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	73 683	8 975	830
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	104 734	-	-
	в том числе:				
	участники долевого строительства		104 734	-	-
	Итого по разделу IV	1400	178 417	8 975	830
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	7 989	-	-
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		7 876	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 989	-	-
	БАЛАНС	1700	185 775	8 909	840

Руководитель



Шмаеник Александр
Анатольевич
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "Луначарского"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKFC

по ОКЕИ

Коды	
0710002	
31	12
7314944	
100135605	
41.20	
12300	
384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(565)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(565)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(565)	-

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	(565)	(76)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Шмаеник Александр
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
73149448	
1001356058	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация **ООО "Специализированный застройщик "Луначарского"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10					10
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		X
увеличение номинальной стоимости акций	3215						
реорганизация юридического лица	3216					(76)	(76)
Уменьшение капитала - всего:	3220					(76)	(76)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(76)	(76)
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226				X		
	3227	X	X	X	X		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(76)	(66)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(565)	(565)
в том числе:							
Убыток	3321	X	X	X	X	(565)	(565)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(641)	(631)

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	10	(76)	-	(66)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	10	(76)	-	(66)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(76)	-	(76)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(76)	-	(76)
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	(631)	(66)	10



**Шмаеник Александр
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2024 г.

9

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Луначарского"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Код экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 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 _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	20
73149448		
1001356058		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	991	
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	
прочие поступления	4119	991	
Платежи - всего	4120	(65 489)	(8)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(65 359)	(8)
в связи с оплатой труда работников	4122	(42)	
процентов по долговым обязательствам	4123	-	
налога на прибыль организаций	4124	-	
прочие платежи	4129	(88)	
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(64 498)	(8)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	
прочие поступления	4219	-	
Платежи - всего	4220	-	
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	65 489	8 145
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	65 489	8 145
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	(991)	-
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	(991)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	64 498	8 145
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4	4
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



**Шмаеник Александр
Анатольевич**
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Луначарского»»

Пояснения
в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2023 г.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» (далее — «Общество») за 2023 г. подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Луначарского» (Общество), сокращенное название ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» ИНН/КПП 1001356068/100101001, зарегистрировано ИФНС России по г. Петрозаводску.

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 14 октября 2021г., основным государственным регистрационным номером 1211000006700

Юридический адрес: 185026, г. Петрозаводск, пр. Комсомольский, 29, пом. 3, офис 19

Почтовый адрес: 185026, г. Петрозаводск, пр. Комсомольский, 29, пом. 3, офис 19

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
0,1	0,1	0,1

1.2. Основной вид деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» в 2023 году выступал застройщиком многоквартирного дома:

- МКД со встроенными помещениями общественного назначения по ул.Луначарского в Петрозаводске. (разрешение на строительство выдано 21 декабря 2022 №10-01-52-2022) общ. площадью 3 457,4 кв.м.

На 31 декабря 2023 года по данным разрешениям на строительство заключены договоры долевого участия на общую сумму 104 733 695 рублей 00 копеек.

1.3. Филиалы и представительства Общества

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» филиалов и представительств не имеет.

1.4. Структура складочного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Единственным участникам Общества по состоянию на 31.12.2023 являются:

Наименование	Доля в УК
Шмаеник Александр Анатольевич	100%
Итого:	100%

Основными участниками Общества по состоянию на 31.12.2022 являются:

Наименование	Доля в УК
Шмаеник Александр Анатольевич	100%
Итого:	100%

Основными участниками Общества по состоянию на 31.12.2021 являются:

Наименование	Доля в УК
Шмаеник Александр Анатольевич	100%
Итого:	100%

Бенефициарным владельцем является Шмаеник Александр Анатольевич.

1.5. Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Общее собрание участников осуществляет общее руководство деятельностью Общества. Общее собрание участников Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. состоит из одного человека:

№	ФИО	Должность
1	Шмаеник Александр Анатольевич	Директор

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Директором) и Общим собранием участников, которое действует на основании Устава Общества.

Директор Общества - Шмаеник Александр Анатольевич.

В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

1.6. Информация об аудитор

Аудитором Общества является общество с ограниченной ответственностью «Авантэ-Аудит» (ООО «Авантэ-Аудит»).

Юридический адрес: 185003, Республика Карелия, Городской округ Петрозаводский, г Петрозаводск, р-н Голиковка, ул Казарменская, д. 4, кв. 70

ООО «Авантэ-Аудит» является членом СРО НП «ААС». Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: ОРНЗ – 11406037860 от 19.11.2014 года.

1.7. Сведения о дочерних и зависимых обществах

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» не имеет дочерних и зависимых обществ.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Согласно данным Единого реестра малого и среднего предпринимательства Общество принадлежит категории микропредприятие.

Учетная политика на 2023 г. утверждена приказом директора Общества от 31 декабря 2022 г. № 16.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Способы ведения бухгалтерского учета, избранные Обществом при формировании учетной политики применяются всеми филиалами, представительствами и иными подразделениями Общества (включая выделенные на отдельный баланс), независимо от их места нахождения.

2.2. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций, являющихся юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений) (далее - организации) установлены ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н (далее ПБУ 22/2010).

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности участнику общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., исправляется в порядке, установленном пунктом 6 настоящего Положения. Если указанная бухгалтерская отчетность была представлена каким-либо иным пользователям, то она подлежит замене на отчетность, в которой выявленная существенная ошибка исправлена (пересмотренная бухгалтерская отчетность).

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год участнику общества с ограниченной ответственностью, органу государственной власти, органу местного самоуправления или иному органу, уполномоченному осуществлять права собственника, и т.п., но до даты утверждения такой отчетности в установленном законодательством Российской Федерации порядке, исправляется в порядке, установленном пунктом 6 ПБУ 22/2010. При этом в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

В пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности организация обязана раскрывать следующую информацию в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде:

- 1) характер ошибки;
- 2) сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;
- 3) сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

2.3. Последствия изменения учетной политики

В целях совершенствования учетных методов и принципов Общество с 2023 года внесло следующие существенные изменения в учетную политику:

отражать затраты на незавершенное производство объектов недвижимого имущества, создаваемые (строящиеся) для продажи как «Запасы». Организация применяет альтернативный метод отражения в бухгалтерском балансе незавершенного производства, отражая его в строке 1210 в соответствии с абзацем ж пункта 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», без ретроспективного пересчета за 2022 и 2021 годы.

2.4. Организация и формы бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Луначарского» ведется главным бухгалтером, функции которого возложены на директора. Для ведения бухгалтерского учета применяется:

- программный продукт 1С: для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.5. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

Инвентаризация имущества и обязательств производится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности ежегодно.

2.6. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюту Российской Федерации — рубль осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н.

Курс ЦБ РФ на отчетную дату представляет собой следующее:

Валюта	Курс на 31.12.2021	Курс на 31.12.2022	Курс на 31.12.2023
Доллар США	74,2926	70,3375	89,6883
Евро	84,0695	75,6553	99,1919

2.7. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. № 153н.

Оценка

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в оценке:

- фактических расходов на приобретение НМА, а также затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию;
- фактических расходов на изготовление НМА собственными силами;
- текущей рыночной стоимости при получении НМА по договору дарения;
- стоимости активов, переданных в оплату за приобретение нематериального актива, по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Сумма дооценки нематериальных активов в результате переоценки зачисляется в добавочный капитал организации. Сумма дооценки нематериального актива, равная сумме его уценки, проведенной в предыдущие отчетные годы и отнесенной на финансовый результат в качестве прочих расходов зачисляется в финансовый результат в качестве прочих доходов.

Сумма уценки нематериального актива в результате переоценки относится на финансовый результат

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Превышение суммы уценки нематериального актива над суммой его дооценки, зачисленной в добавочный капитал организации в результате переоценки, проведенной в предыдущие отчетные годы, относится на финансовый результат в качестве прочих расходов.

При выбытии нематериального актива сумма его дооценки переносится с добавочного капитала организации на счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) организации.

Результаты проведенной по состоянию на конец отчетного года переоценки нематериальных активов подлежат отражению в бухгалтерском учете обособленно.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация рассматривает наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. Если расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива существенно изменился, способ определения амортизации такого актива должен быть изменен соответственно. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены за минусом начисленной амортизации.

Амортизация

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится:

а) линейный способ;

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится организацией исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива. В том случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается:

а) при линейном способе - исходя из фактической (первоначальной) стоимости или текущей рыночной стоимости (в случае переоценки) нематериального актива равномерно в течение срока полезного использования этого актива;

Определение срока полезного использования производится исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Определение срока полезного использования, а также пересмотр действующих сроков полезного использования НМА осуществляется комиссией на основании приказа директора.

Переоценка НМА в 2021-2023 гг. не проводилась, объекты учета отсутствуют.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.8. Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Федеральном стандарте бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а именно:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются условия, приведенные выше, и стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации ведется забалансовый (количественный) учет.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Оценка основных средств при принятии к учету

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств за исключением возмещаемых налогов.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, установленная исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Последующая оценка

Первоначальная стоимость основных средств подлежит изменению в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки основных средств.

Обществом не проводится переоценка объектов основных средств.

Амортизация

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом.

Применение одного из способов начисления амортизации по группе однородных объектов основных средств производится в течение всего срока полезного использования объектов, входящих в эту группу.

Годовая сумма амортизационных отчислений определяется: при линейном способе - исходя из первоначальной стоимости или (текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

По приобретенным основным средствам, бывшим в эксплуатации, начисление амортизации производится линейным способом, исходя из балансовой стоимости объектов и оставшегося срока полезного использования.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Выбытие объектов основных средств

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о финансовых результатах Общества.

Расходы по ремонту и обслуживанию

Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) по окончании работ.

Объекты учета в период 2021-2023 г. отсутствуют.

2.9. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов.

Списание ТМЦ производится по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

С 2023 года Организация применяет альтернативный метод отражения в бухгалтерском балансе незавершенного производства, отражая его в строке 1210 в соответствии с абзацем ж пункта 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», без ретроспективного пересчета за 2022 и 2021 годы.

Специальная одежда, независимо от срока ее использования, учитывается в составе материально-производственных запасов.

2.10. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Общество не ведет учет денежных средств, поступивших от участников долевого строительства многоквартирных домов на эскроу-счета, открытые к соответствующему специализированному расчетному счету застройщика, до даты их зачисления на данный специализированный расчетный счет.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Авансы, перечисленные по договорам строительных подряда, а также авансы поставщикам, связанные с приобретением, строительством ОС, учитываются в составе дебиторской задолженности.

2.11. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

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

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, если иное не установлено настоящим пунктом.

2.12. Финансовые вложения.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, при необходимости производится начисление резерва под обесценение.

2.13. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (продажа товаров, недвижимости, услуг);
- прочие доходы.

В составе прочих доходов отражаются доходы от долевого строительства:

- финансовый результат от долевого строительства;

Так же прочими доходами признаются:

- начисленные проценты по предоставленным кредитам, займам, депозитам;
- поступления от продажи основных средств, материалов (запасов);
- доходы от продажи дебиторской задолженности (по договору уступки права требования);
- материалы, основные средства, выявленные по результатам инвентаризации;
- материалы, основные средства, полученные при демонтаже, разборке основных средств;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.);
- доходы от списания кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- суммы, погашенные должником по ранее списанной дебиторской задолженности;
- курсовые разницы;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- прочие доходы.

Следующие виды прочих доходов показываются в отчете о прибылях и убытках за минусом расходов, относящихся к этим доходам (с последующим раскрытием в отчетности в развернутом виде), поскольку они возникают в результате одного и того же или аналогичного по характеру

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»

Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

факта хозяйственной деятельности и не являются существенными для характеристики финансового положения организации (п.18.2 ПБУ 9/99):

- положительные /отрицательные курсовые разницы, включая переоценку задолженностей, выраженных в условных единицах;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи основных средств и незаконченных капитальных вложений;
- доходы/расходы (включая остаточную стоимость) от продажи нематериальных активов;
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от продажи материально-производственных запасов (за исключением готовой продукции и товаров);
- доходы/расходы (включая балансовую стоимость) от реализации права требования;
- доходы/расходы от ликвидации ОС и НКС;
- восстановление/создание резерва под сомнительную дебиторскую задолженность;
- иные.

2.14. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности.

К прочим расходам относятся расходы, связанные с прочими доходами.

Расходы, относящиеся к доходам от долевого строительства, учитываются в составе прочих расходов.

2.15. Информация по сегментам

Поскольку Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам в соответствии с пунктом 2 ПБУ 12/2010 не раскрывается.

2.16. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2.17. Оценочные обязательства.

Общество создает оценочные обязательства:

1. На оплату отпусков работников, исходя из остатков неотгуленных дней отпуска на конец года и средней ЗП каждого работника.
2. По судебным делам, исходя из вероятности разрешения дела в пользу Общества.
3. На гарантийный ремонт (после сдачи объекта застройки в эксплуатацию при наличии гарантии в договоре), при условии, что стоимость гарантийных случаев предыдущего отчетного периода превышала 10% общих затрат на строительство.

3. Вступительные и сравнительные данные.

Данные статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2022 сформированы путем переноса данных в бухгалтерский баланс за 2023 г.

Данные статей отчета о финансовых результатах сформированы путем переноса соответствующих показателей в отчет о финансовых результатах за 2023 г.

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2022 г., а также сравнительные данные отчета о финансовых результатах за 2022 г. не корректировались.

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Объект учета Основные средства в 2021-2023 г. отсутствует.

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	Переведено в запасы	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2022г.	-	3 885	-	-	3 885
в том числе Луначарского	за 2022г.	-	3 885	-	-	3 885

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31.12.2023 в составе основных средств Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

4.2. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения отсутствуют.

4.3. Запасы

В составе строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса учтено следующее:

№ п/ п	Наименование запасов (по группам)	Сумма (тыс. руб.)		
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
1	Материалы, переданные в переработку на сторону	-	-	-
2	Строительные материалы	-	-	-
3	Прочие материалы	-	-	-
4	Затраты в незавершенном производстве	74 677	-	-
	ИТОГО	74 677	-	-

4.4. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности представлена в нижеприведенной таблице.

Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование показателя	На 31.12.2023				На 31.12.2022				На 31.12.2021				
	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	Учтенная по условиям договора	Величина резерва по сомнительным долгам	Сумма за вычетом резерва по сомнительным долгам	
		111 095	()	111 095	5 021	()	5 021	838	()	838	()	()	838
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего													
в т.ч.													
участники долевого строительства	104 734	()	104 734	-	()	-	-	()	-	()	()	-	
Покупатели	-	()	-	-	()	-	-	()	-	()	()	-	
Поставщики	6 361	()	6 361	5 021	()	5 021	838	()	838	()	()	838	
Прочие дебиторы													
Итого	111 095	()	111 095	5 021	()	5 021	838	()	838	()	()	838	

4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса, представляют собой:

Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2023	Сумма по состоянию на 31.12.2022	Сумма по состоянию на 31.12.2021
Денежные средства на рублевых расчетных счетах в банках	4	4	2
ИТОГО строка 1250 Бухгалтерского баланса	4	4	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов в Отчете о движении денежных средств (строки 4450, 4500)	4	4	2

Информация о движении денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

В отчете о движении денежных средств отражаются денежные потоки Общества от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Свернуто в отчете о движении денежных средств показываются денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

4.6. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 г. в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб.

Уставный капитал оплачен полностью. Изменения в уставный капитал не вносились.

4.7. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

Структура нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), отраженной по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», представляет собой следующее:

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), ВСЕГО	(641)	(76)	-
в том числе:			
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	(641)	(76)	-

Убыток связан с наличием расходов по текущей деятельности (строительству) при отсутствии сданных объектов.

4.8. Прочие обязательства

Прочие обязательства, отраженные по строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса, представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сумма по состоянию на 31.12.2023	Сумма по состоянию на 31.12.2022	Сумма по состоянию на 31.12.2021
1	Участники долевого строительства	104 734	0	0
	ИТОГО	104 734	0	0

4.9. Кредиты и займы

Информация об остатках и движении кредитов и займов Общества представляет собой следующее:

За 2023 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Курсовая разница	Остаток на конец периода
		Поступление	Начисление %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (или наоборот)		
Долгосрочные заемные средства - всего	8 975	65 489	210	(991)	(-)	-	73 683	
Кредиты	-	52 100	210	(-)	(-)	-	52 310	
Займы	8 975	13 389	-	(991)	(-)	-	21 373	
Краткосрочные заемные средства - всего	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Займы	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Проценты по займам	-	-	-	(-)	(-)	-	-	

За 2022 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Курсовая разница	Остаток на конец периода
		Поступление	Начисление %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (или наоборот)		
Долгосрочные заемные средства - всего	830	8145	-	(-)	(-)	-	8975	
Кредиты	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Займы	830	8145	-	(-)	(-)	-	8975	
Краткосрочные заемные средства - всего	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Займы	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Проценты по займам	-	-	-	(-)	(-)	-	-	

19

За 2021 год

Наименование показателя	Остаток на начало года	Изменения за период					Курсовая разница	Остаток на конец периода
		Поступление	Начисление %	Погашение основной суммы задолженности	Погашение %	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность (или наоборот)		
Долгосрочные заемные средства - всего	-	830	-	(-)	(-)	-	830	
Займы	-	830	-	(-)	(-)	-	830	
Краткосрочные заемные средства - всего	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Займы	-	-	-	(-)	(-)	-	-	
Проценты по займам	-	-	-	(-)	(-)	-	-	

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
 Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Основные кредиты и займы

Наименование показателя	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	На 31.12.2023			На 31.12.2022			На 31.12.2021		
			Основная сумма долга	Проценты	Итого	Основная сумма долга	Проценты	Итого	Основная сумма долга	Проценты	Итого
Долгосрочные заемные средства - всего			73 473	210	73 683	8 975	-	8 975	830	-	830
Кредиты - всего											
ПАО Банк ВТБ – кредитное соглашение № 20/23 от 13.04.23	плавающая	30.06.2025	52 100	210	52 310						
Займы - всего											
Шмаенк А.А. – договор №26 от 26.10.2021	0	31.12.2025	21 373	0	21 373	8 975	-	8 975	830	-	830
Краткосрочные заемные средства - всего											

20

Информация о суммах затрат по займам и кредитам отражена в строке 2330 Отчет о финансовых результатах и представляет следующее:

Наименование показателя	За 2023г.	За 2022г.	За 2021г.
Проценты к уплате	210	-	
Итого	210	-	

4.10. Кредиторская задолженность

Информация о структуре кредиторской задолженности представлена в нижеприведенной таблице.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	7 989	-	-
в том числе:			
поставщики и подрядчики	7 876	-	-
задолженность по налогам и сборам	-	-	-
прочие кредиторы	113	-	-
Итого	-	-	-

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Доход от строительства многоквартирных жилых домов отражен по строке 2340:

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Строительство жилых зданий	-	-
Итого выручка	-	-

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по строительству многоквартирных жилых домов аккумулируются по дебету счета 08.03 в разрезе объектов принимаются к учету расходов при определении финансового результата по каждому объекту в целом.

Прочие расходы в разрезе элементов затрат представляют собой следующее:

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Госпошлина	66	-
Затраты на оплату труда	32	29
Налоги и сборы	10	9
Прочие затраты	446	16
Штрафы, пени, неустойки	11	22
Итого	565	76

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Фонд заработной платы руководителя составил в 2023 г. – 32 тыс.руб.

5.3. Взаимозависимые лица.

Учредители: Шмаеник Александр Анатольевич (100%)
 Директор – Шмаеник Александр Анатольевич

Организации, в которых Шмаеник Александр Анатольевич является директор или учредителем: ООО «НОВА-ПРО» (выступает контрагентом по договору оказания проектных работ № Л1-1/Про от 03.10.2022), ООО «Специализированный застройщик «Нова-Инвест» (выступает кредитором по договорам оказания услуг № Л1 от 01.07.2023), а также выступает от собственного лица (является кредитором по договорам займа № 12 от 26.10.2021).

5.4. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2022 — 2023 гг., отраженные по строкам 2340 и 2350 отчета о финансовых результатах соответственно, представляют собой следующее:

№ п/п	Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
1	Прочие доходы	-	-
1.5.	Курсовые разницы	-	-
1.5.1.	Курсовые разницы в иностранной валюте	-	-
1.8.	Прочие доходы	-	-
2	Прочие расходы	(565)	(76)
2.5.	Курсовые разницы	(-)	(-)
2.5.1.	Курсовые разницы в иностранной валюте	(-)	(-)
2.8.	Услуги кредитных организаций	(16)	(15)
2.9.	Прочие расходы	(549)	(61)

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5.5. Непрерывность деятельности.

Общество не намерено прекращать текущую деятельность, намерения продажи активов, ликвидации отсутствуют.

Убытки от текущей деятельности обусловлены отсутствием финансового результата от строительства дома в связи со сроком окончания строительства в 2025 году.

В 2022-2023 годах некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых валютных рынках, а также значительные колебания курса рубля по отношению к доллару США и евро. В части деятельности образовательных учреждений приостановлены некоторые международные программы сотрудничества. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий, в т.ч. после отчетного периода. Неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данных событий в денежном выражении.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности.

Как следствие, руководство считает возможным применить допущение способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5.6. Оценочные обязательства.

Общество не создает в 2023 г. оценочных обязательств в связи отсутствием не отгулянных дней отпуска работников на 31.12.2023 г., отсутствием судебных производств в качестве истца и ответчика и отсутствием текущих затрат по гарантийному ремонту.

5.7. Налоговый учет.

Общество использует упрощенную систему налогообложения «Доходы».

5.8. Государственная помощь

Общество не получало в 2023 г. государственную помощь.

5.9. Сведения о совместной деятельности

В 2023 г. в совместной деятельности Общество не участвовало.

5.10. Информация об экологической деятельности

В 2023 году Общество для целей соблюдения требований природоохранного и санитарно-законодательства РФ, а также снижения экологических издержек производства не проводило никаких мероприятий.

5.11. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Для сокращения затрат на энергоносители Общество в 2023 году мероприятий не производило.

5.12. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.
(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют:

- не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации,
- закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический регион;
- другие аналогичные факты.

5.13. События после отчетной даты.

По состоянию после отчетной даты у Общества отсутствуют:

- не разрешенные разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;
- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации,
- закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический Регион.

Однако, присутствуют обстоятельства, описанные в п. 5.5.

5.14. Стоимость чистых активов Общества.

Показатель	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Стоимость чистых активов	(631)	(66)	10

Недостаточность чистых активов будет устранена в будущих периодах путем увеличения объема продаж жилых и нежилых помещений после сдачи объектов строительства в эксплуатацию.

5.15. Обеспечения обязательств.

По состоянию на отчетную дату у Общества заключены:

- договор поручительства № СНЛ/060623-538995-П07 от 07.12.2023г. для обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Нова-Трейд» перед банком ВТБ (ПАО) по возврату сумм, уплаченных Банком ВТБ (ПАО) кредита в рамках кредитного соглашения № СНЛ/060623-538995 от 07.12.2023г. на сумму 639100000,00;
- договор поручительства № СНЛ/060623-426390-П05 от 03.10.2023г. для обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «44 ССУ» перед банком ВТБ (ПАО) по возврату сумм, уплаченных Банком ВТБ (ПАО) кредита в рамках кредитного соглашения № СНЛ/060623-426390 от 03.10.2023г. на сумму 194106000,00;
- договор залога доли в уставном капитале Общества № 20/5/23 от 14.04.23г. между Банком ВТБ (ПАО) и Шмаеником Александром Анатольевичем для обеспечения обязательств Общества перед банком ВТБ (ПАО) по Кредитному соглашению № 20/23 от 13.04.23г. на сумму 10000,00
- договор об ипотеке права аренды земельного участка № 20/4/23 между банком ВТБ (ПАО) и Обществом на передачу банку ВТБ (ПАО) в ипотеку права аренды земельного участка, принадлежащего Обществу на основании договора аренды земельного участка № 81063 от 31.01.2022г. на сумму 4078079,16;
- договор поручительства № 20/1/23 от 13.04.23г. между Банком ВТБ (ПАО) и Шмаеником Александром Анатольевичем для обеспечения обязательств Общества перед банком ВТБ (ПАО) по Кредитному соглашению № 20/23 от 13.04.23г. на сумму 221850000,00
- кредитное соглашение № 20/23 от 13.04.23г. между банком ВТБ (ПАО) и Обществом на финансирование строительства Объекта недвижимости, а также иных затрат, связанных с реализацией Проекта, обеспечением исполнения обязательств по которому является залог Земельного участка, на котором реализуется Проект, с распространением ипотеки на существующие и строящиеся на нем

ООО «Специализированный застройщик «Луначарского»
Пояснения в составе бухгалтерской отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022г.

(числовые показатели приведены в тысячах российских рублей, если не указано иное)
объекты недвижимости, а также ипотека помещений в Объекте недвижимости в соответствии с договором по ипотеке/ дополнительным соглашением к договору по ипотеке, который подлежит заключению между Кредитором и Заемщиком на сумму 221850000,00.

«19» марта 2024 г.

Директор



Шмаеник А.А.

Прошнуровано и пронумеровано на 22 (Двадцати двух) листах
Директор ООО «Авантэ-Аудит»



Шайна В.А./