

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ** **независимого аудитора**

Участнику Общества с ограниченной ответственностью  
**«Специализированный застройщик**  
**Инвестиционная группа Основа»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»** (ОГРН 1107325005094), 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 Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»** (далее – «аудируемое лицо», «Общество») 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 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Генеральный директор  
аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение



Гурлова  
Юлия Анатольевна  
(ОРНЗ 21706029810)

**Аудиторская организация:** Общество с ограниченной ответственностью  
**Аудиторская фирма «Фин-С»**, ОГРН 1027301578688, 432072, Россия, Ульяновская область, город Ульяновск, проспект Ульяновский, дом 19,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 11606065380.

22 февраля 2024 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа"</b>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	85962678		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	7329001297		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	13	
Местонахождение (адрес)	<b>432017, Ульяновская обл, г.о. город Ульяновск, г Ульяновск, ул Карла Либкнехта, д. 19А, к. этаж 4, офис 414</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**АФ ФИН-С ООО**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7328019301
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 897	46 791	82
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	37	8	415
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 934</b>	<b>46 799</b>	<b>497</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	539 138	759 931	167 672
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 844 708	200 500	426 133
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	4 462
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 220	63	68
	Прочие оборотные активы	1260	1	3	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 388 067</b>	<b>960 497</b>	<b>598 335</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 392 001</b>	<b>1 007 296</b>	<b>598 832</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	83 105	33 724	33 333
	Итого по разделу III	1300	83 115	33 734	33 343
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	713 291	71 236	208 560
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6	43	43
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 337 738	45	64
	Итого по разделу IV	1400	2 051 035	71 324	208 667
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	31 436	3 809
	Кредиторская задолженность	1520	257 644	870 744	352 974
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	186	39	21
	Прочие обязательства	1550	21	19	18
	Итого по разделу V	1500	257 851	902 238	356 822
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 392 001	1 007 296	598 832


 Руководитель Рябов Александр Иванович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа"</b>	по ОКПО	85962678		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7329001297		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	13	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 028 832	1
	Себестоимость продаж	2120	(942 279)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	86 553	1
	Коммерческие расходы	2210	(5 148)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	81 405	1
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	12
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	5 060	2 560
	Прочие расходы	2350	(24 059)	(1 775)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	62 406	798
	Налог на прибыль	2410	(12 428)	(407)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(12 494)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	66	(407)
	Прочее	2460	(597)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 381	391

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	49 381	391
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



*(Подпись)*  
Инвестиционная группа

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Собственность субъектов Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710004		
31	12	2023
85962678		
7329001297		
41.20		
12300	13	
384		

**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	-	-	-	33 333	33 343
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	391	391
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	391	391
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	10	-	-	-	33 724	33 734
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	49 381	49 381
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	49 381	49 381
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	10	-	-	-	83 105	83 115

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	33 343	391	-	33 734
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	33 343	391	-	33 734
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	33 333	391	-	33 724
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	33 333	391	-	33 724
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	10	-	-	10
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	-	10

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	83 115	33 734	33 343



Руководитель

(подпись)

**Рябов Александр Иванович**  
(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа"</b>		<b>85962678</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7329001297</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>13</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	358 181	(12)
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	333 180	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	25 001	(12)
Платежи - всего	4120	(974 743)	(522 896)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(731 628)	(466 611)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 462)	(2 508)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(12 494)	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(1 623)	(5)
прочие платежи	4129	(225 536)	(53 772)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(616 562)	(522 908)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	6 152
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	-	6 152
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(90 002)
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	-	(90 002)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(83 850)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	620 719	606 753
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	620 719	605 062
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	-	1 691
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	620 719	606 753
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 157	(5)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	63	68
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 220	63
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

9 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	42	(42)	-	-	-	-	-	-	-	-	42	(42)
	5110	за 2022г.	42	(42)	-	-	-	-	-	-	-	-	42	(42)
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.





### 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.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	46 729	-	(46 729)	-
в том числе:							
Земельный участок 73:24:040502:1655 (14586 кв.м.)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	(46 729)	-	(46 729)	-

### 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:			
	5261	-	-
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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	4 462	-	-	(4 462)	-	-	-	-	-
в том числе: Займы	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	4 462	-	-	(4 462)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	4 462	-	-	(4 462)	-	-	-	-	-

## 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:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-


 Руководитель Рябов Александр Иванович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.



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



Руководитель

Рябов Александр Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 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	поступление		выбыло			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	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	1 337 714	-	-	-	-	-	-	-	-	1 337 714	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по ДДУ	5505	за 2023г.	-	-	1 337 714	-	-	-	-	-	-	X	X	1 337 714	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	200 500	-	812 947	-	(506 453)	-	-	-	-	-	-	506 994	-
	5530	за 2022г.	426 930	(797)	116 965	1 409	(344 804)	-	797	-	-	-	-	200 500	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	1 113	-	(1 112)	-	-	-	-	-	-	1	-
	5531	за 2022г.	841	(797)	18 327	-	(19 168)	-	797	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	82 508	-	148 883	-	(58 210)	-	-	-	-	-	-	173 181	-
	5532	за 2022г.	118 772	-	8 218	-	(44 482)	-	-	-	-	-	-	82 508	-
Прочая	5513	за 2023г.	93 935	-	323 276	-	(91 962)	-	-	-	-	-	-	325 249	-
	5533	за 2022г.	3 118	-	90 420	1 409	(1 012)	-	-	-	-	-	-	93 935	-
Задолженность по ДДУ	5514	за 2023г.	24 057	-	34 780	-	(58 837)	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	304 199	-	-	-	(280 142)	-	-	-	-	X	X	24 057	-
Задолженность по ДКП	5515	за 2023г.	-	-	304 895	-	(296 332)	-	-	-	-	X	X	8 563	-
	5535	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	200 500	-	2 150 661	-	(506 453)	-	-	X	-	-	-	1 844 708	-
	5520	за 2022г.	426 930	(797)	116 965	1 409	(344 804)	-	797	X	-	-	-	200 500	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	797	797
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	797	797
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	71 281	1 979 769	-	-	-	(21)	-	-	2 051 029
	5571	за 2022г.	208 624	605 063	24 438	(735 389)	-	(31 455)	-	-	71 281
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	472 011	-	-	-	-	-	-	472 011
	5572	за 2022г.	208 560	536 661	21 604	(735 389)	-	(31 436)	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	71 236	170 044	-	-	-	-	-	-	241 280
	5573	за 2022г.	-	68 402	2 834	-	-	-	-	-	71 236
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	5555	за 2023г.	45	-	-	-	-	(21)	X	X	24
	5575	за 2022г.	64	-	-	-	-	(19)	X	X	45
Обязательства по ДДУ	5556	за 2023г.	-	1 337 714	-	-	-	-	X	X	1 337 714
	5576	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	902 199	495 813	86	(1 140 454)	-	21	-	-	257 665
	5580	за 2022г.	356 801	522 131	-	(8 188)	-	31 455	-	-	902 199
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	104 703	151 207	-	(77 563)	-	-	-	-	178 347
	5581	за 2022г.	48 751	60 289	-	(4 337)	-	-	-	-	104 703
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	226	808	86	(35)	-	-	-	-	1 085
	5583	за 2022г.	24	226	-	(24)	-	-	-	-	226
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	31 436	-	-	(31 436)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	3 809	-	-	(3 809)	-	31 436	-	-	31 436
прочая	5566	за 2023г.	33 893	668	-	(2 569)	-	-	-	-	31 992
	5586	за 2022г.	-	33 893	-	-	-	-	-	-	33 893
Обязательства по аренде	5567	за 2023г.	19	-	-	(19)	-	21	X	X	21
	5587	за 2022г.	18	-	-	(18)	-	19	X	X	19
Обязательства по ДДУ	5568	за 2023г.	731 922	33 063	-	(723 937)	-	-	X	X	41 048
	5588	за 2022г.	304 199	427 723	-	-	-	-	X	X	731 922

Обязательства по ДКП	5569	за 2023г.	-	310 067	-	(304 895)	-	-	X	X	5 172
	5589	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	973 480	2 475 582	86	(1 140 454)	-	X	-	-	2 308 694
	5570	за 2022г.	565 425	1 127 194	24 438	(743 577)	-	X	-	-	973 480

#### 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 Рябов Александр Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	199 827	334 552
Расходы на оплату труда	5620	3 013	2 145
Отчисления на социальные нужды	5630	597	442
Амортизация	5640	20	20
Прочие затраты	5650	502 889	298 175
Итого по элементам	5660	706 346	635 334
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(635 334)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	241 081	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	947 427	-

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

Руководитель  **Рябов Александр Иванович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

9 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	39	251	(104)	-	186
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	39	251	(104)	-	186

  
Руководитель Рябов Александр Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 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	836 241	-	297 573
в том числе:				
Денежные средства на эскроу счете	5801	836 241	-	297 573
Выданные - всего	5810	1 378 762	731 922	304 199
в том числе:				
Зарегистрированные ДДУ	5811	1 378 762	731 922	304 199



Руководитель

**Рябов Александр Иванович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

9 февраля 2024 г.

**Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности  
ООО «СЗ Инвестиционная группа Основа»  
за 2023 год**

ИНН 7329001297 КПП 732501001 ОГРН 1107325005094 от 02 сентября 2010 года  
Адрес местонахождения: 4320 , Россия, Ульяновская область, город Ульяновск,  
ул. Карла Либкнехта, дом 19А , офис 414

г. Ульяновск

Информация об Обществе: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа» (далее - ООО «СЗ ИГ Основа», Общество).

ИНН 7329001297

КПП 732501001

ОГРН 1107325005094

Адрес юридического лица: 432017 Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19А, офис 414.

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Рябов Александр Иванович с 07.12.2021г., до 07.12.2021г. Павлова Нина Геннадьевна

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Лицом, ответственным за подготовку данной годовой бухгалтерской отчетности является генеральный директор Общества.

Лицом, отвечающим за корпоративное управление Обществом и надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности является единственный участник Общества в лице конечного владельца Рябова Дмитрия Александровича.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 3 человека.

Средняя заработная плата за 2023 г. составила 80 тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества: 10,00 тыс. рублей

Учредители:

- Рябова Галина Сергеевна владеет 100% уставного капитала с 19.08.2014 г. до 14.06.2021 г.
- ООО «Лидер» владеет 99,99% уставного капитала с 15.06.2021 г. до 14.12.2021 г.
- Павлова Нина Геннадьевна владеет 0,01% уставного капитала с 15.06.2021 г. до 23.12.2021г., с 24.12.2021 г. ООО «ДАРС-Девелопмент»
- ООО «ДАРС-Девелопмент» владеет 100% уставного капитала с 19.01.2022 г. по настоящее время.

Основной вид деятельности (ОКВЭД):

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Средняя ставка обслуживающих организацию банков по кредитам: 1,5 %.

Сведения о лицензиях Общества ООО «СЗ ИГ Основа» не имеет лицензий, не является участником СРО.



### **Информация об инвентаризации**

Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена на основании приказа от 20.12.2023 года №7. Результаты инвентаризации отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

### **Сведения об аудиторе Общества:**

Аудитор, осуществляющий аудит бухгалтерской отчетности ООО «СЗ ИГ Основа» по стандартам РСБУ за 2023 год – Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ФИН-С» (ИНН 7328019301, ОГРН 1027301578688). ООО «АФ Фин-С» является членом саморегулируемого объединения аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606065380.

### **Краткая характеристика деятельности Общества**

ООО «СЗ ИГ Основа» арендует земельные участки, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Строительство ведется подрядным способом.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, согласно условиям договора с участниками строительства, жилые помещения передаются им по акту приема-передачи.

Помещения, не реализованные по договорам долевого участия, оформляются в собственность Общества и реализуются в последующем по договорам купли - продажи.

### **Порядок подготовки годовой бухгалтерской отчетности.**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и требованиями Приказа Минфина РФ от 02.07.2010г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Приказа Минфина России от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2019 № 41н, от 19.04.2019 № 61н).

При ведении бухгалтерского учёта, в том числе при составлении бухгалтерской отчётности, Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённым Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (с учетом Информации Минфина ПЗ-10/2012), действующими Положениями и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учёту и учетной политикой Общества.

Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 году отсутствуют.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и движении денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества и пояснения к годовой бухгалтерской отчетности подготовлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **Информация об основных положениях учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности**

Учетная политика Общества утверждена Приказом руководителя ООО «СЗ ИГ Основа» б/н от 30.12.2022г.

Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на главного бухгалтера.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает 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;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

### **Информация об изменении информации Учетной политики на 2023 год**

В Учетную политику Общества на 2023 год изменения не вносились.

### **Информация об изменении показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах**

Изменение показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах за 2023 год в связи с изменением Учетной политики или в связи с исправлением ошибок предшествующих отчетных периодов не производилось.

## **Информация об уровне существенности**

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи и информация по нему является существенной в контексте бухгалтерской отчетности, рассматриваемой в целом.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций могут приводиться в бухгалтерском балансе или отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках, если информация по нему не приведена обособленно в бухгалтерской 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 (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 10 процентов.

Существенная ошибка предшествующего отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Если влияние существенной ошибки оценить невозможно, то в пояснениях к отчетности указываются причины этого (например, многочисленные расчеты), период, начиная с которого внесены исправления, а также приводится способ исправления.

## **Информация об активах и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте**

Активов и обязательств в иностранной валюте Общество в 2023 году не имело, операций в иностранной валюте в 2023 году не осуществляло (также и в предшествующем периоде 2022 г.).

## **Нематериальные активы, результаты исследований и разработок, поисковые активы**

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные поисковые активы, материальные поисковые активы, доходные вложения в материальные ценности.

## **Основные средства**

Учет основных средств осуществлять для целей бухгалтерского учета в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 (в действующей редакции).

Актив принимать к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- он предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, для деятельности направленной на достижение целей, ради которых организация создана;

- объект предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете МЦ 04 «Малоценные основные средства в эксплуатации». Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Неучтенные объекты основных средств, выявленные при проведении организацией инвентаризации активов и обязательств, принимаются к бухгалтерскому учету по текущей рыночной стоимости.

Под текущей рыночной стоимостью понимать сумму денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанного актива на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Организация начисляет амортизацию основных средств ежемесячно. Основание: пункт 32 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации объектов основных средств (кроме земельных участков) производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов. Сроки полезного использования устанавливаются для целей бухгалтерского учета исходя из ожидаемого срока полезного использования в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Если в результате реконструкции, модернизации или технического перевооружения объекта основных средств не происходит увеличение срока его полезного использования, то при исчислении амортизации организация учитывает оставшийся срок полезного использования данного основного средства.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов. Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Информация о наличии и движении основных средств подробно представлена в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

Организацией проведена оценка обесценения основных средств на 31.12.2023 год. По результатам такой оценки, условия формирования резерва под обесценение основных средств не требуется.

## Право пользования активом

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

По договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, у Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков. Таким образом, размер арендной платы не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам, процентным ставкам). Соответственно, Общество не считает такие платежи арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости прав пользования активами (ППА) и обязательств по аренде, а включает такие платежи в текущие расходы либо стоимость других активов

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Организация не переоценивает права пользования активами.

У Общества имеется договор субаренды недвижимого имущества с ООО «Управляющая компания Дарс» б/н от 30.12.2021, по которому признано ППА и обязательства по аренде. Проценты учтены в стоимости инвестиционного актива.

	2023 г.	2022 г.
величина обязательства по аренде	45	64
в т.ч. долгосрочные обязательства (срока 1450 «Прочие обязательства»)	24	45

краткосрочные обязательства (строка 1550 «Прочие обязательства»)	21	19
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	5	7
доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам	-	-
затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды	-	-
затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	-	-
информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	-	-

Информация о наличии и движении полученных в аренду основных средств, а также движении долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности в части арендных платежей подробно представлена в табличных Пояснениях 2 «Основные средства» и Пояснениях 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

По договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, у Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков Общество

ППА и арендные обязательства Общество не формирует по следующим договорам аренды земельных участков, заключенным между Обществом и Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, согласно Учетной политики:

1. Договор № 24/04/А-2022-273 от 19.12.2022г.;
2. Договор № 24/04/А-2023-163 от 22.06.2023г.;
3. Договор № 24/04/А-2023-162 от 22.06.2023г.

#### **Доходные вложения в материальные ценности**

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходные вложения в материальные ценности.

#### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, отсутствуют. Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются, но тестируются на обесценение.

На 31.12.2023 год у Общества отсутствуют финансовые вложения, формирование резерва на обесценение финансовых вложений не требуется.

Информация о наличии и движении финансовых вложений подробно представлена в таблице 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

### **Прочие активы**

Прочих внеоборотных активов Общество в 2023 году не имело (так же и в предшествующий период за 2022 г.).

### **Запасы**

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы» по их фактической стоимости.

Материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, и товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Общества целях. Списание материалов, товаров производится по средней себестоимости.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы") и учитываются на счете 20 "Основное производство" по мере их осуществления.

Резерв под снижение стоимости рассчитывается на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества или срок хранения которых превысил 12 месяцев.

Организацией проведена оценка на обесценение запасов на 31.12.2023 год. По результатам такой проверки формирование резерва на обесценения не требуется.

Информация о наличии и движении Запасов подробно представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

### **Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков (дольщиков) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Списание безнадежной задолженности в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов.

Сомнительным долгом в бухгалтерском учете называют задолженность, не погашенную в соответствующие договору сроки и не обеспеченную гарантиями, вроде залога, поручительства и др. Резервы по этим долгам учитываются на пассивном счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008.

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;

- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Величина Резерва по сомнительным долгам на 31.12.2023 г. составила 0 руб. в связи с отсутствием сомнительной задолженности. (По состоянию на 31.12.2022 года резерв по сомнительным долгам также равен нулю.)

В организации на 31.12.2023 год отсутствует просроченная дебиторская задолженность, признанная сомнительной. Формирование резерва по сомнительным долгам на 31.12.2023 год не требуется.

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества подробно представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

### **Учет расчетов по договорам долевого участия**

Учет расчетов с участниками долевого строительства осуществляется на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Дебиторская задолженность участников долевого строительства формируется в момент государственной регистрации договора долевого участия, бухгалтерской записью Дт 76.06 - Кт 76.09

Учет расчетов с участниками долевого строительства в бухгалтерском балансе отражается развернуто. В дебиторской задолженности по счету 76.06 отражается задолженность участников долевого строительства по зарегистрированным ДДУ. В кредиторской задолженности по счету 76.09 отражается общая задолженность Общества перед участниками по договорам долевого участия.

Денежные средства дольщиков, поступившие на эскроу-счета - отражаются на забалансовых счетах: оплата поступившая от участников ДДУ на 008, зарегистрированные Договора долевого участия отражаются на счете 009. Информация представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

### **Денежные средства и денежные эквиваленты. Информация о движении денежных потоков**

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах.

Общество разделяет денежные потоки организации на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в зависимости от связи с характером операций:

- денежные потоки от текущих операций связаны с формированием прибыли от продаж;



- денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций;

- денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций;

- если денежные потоки не могут быть однозначно классифицированы, они отражаются в отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций.

Общество в отчете о движении денежных средств включает НДС и суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"). Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4125 «на расчеты по налогам и сборам».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2023 года отсутствовали.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления от текущих, инвестиционных и финансовых операций Общества.

Денежные средства, отраженные по строке 1250 Баланса, включают в себя:

Наименование показателя	На 31.12.2023 тыс. руб.	На 31.12.2022 тыс. руб.	На 31.12.2021 тыс. руб.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках - всего	4 220	63	68
в том числе:			
В кассе	0	0	0
На расчетном счете	4 220	63	68

В 2023г. получен кредит от АО "АЛЬФА-БАНК" в форме невозобновляемой кредитной линии (с лимитом выдачи – 1 171 000 тыс. руб.) в размере 462 669 тыс. руб., остаток не использованного кредитного лимита составил – 708 331 тыс. руб.

#### **Уставный, добавочный и резервный капиталы. Нераспределенная прибыль.**

Уставный капитал составляет 10,00 тыс. руб., полностью оплачен.

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2023 год получена прибыль в размере 49 381 тыс. руб., в 2022 г. получена прибыль в сумме 391 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 г. составила 83 105 тыс. руб., на 31.12.2022 г. 33 724 тыс. руб., на 31.12.2021 г. 33 333 тыс. руб.

#### **Чистые активы**

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 года № 84н.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2023 года составляет 83 115 тыс. руб. (на 31.12.2022 года 33 734 тыс. руб., на 31.12.2021 года 33 343 тыс. руб.).

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 года оказалась больше уставного капитала на 83 105 тыс. руб.

Введен в эксплуатацию 29.12.2022 г. многоквартирный дом №2 в ЖК Юность. 01 марта 2023 года получено разрешение на строительство еще одного многоквартирного дома №3 в ЖК Юность.

В 2023 году производилась передача квартир по договорам долевого участия в многоквартирном доме №2 в ЖК Юность, в связи с этим образовалась выручка, поскольку согласно Учетной политики выручка признается по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. 12, 13 ПБУ 9/99).

### **Учет процентов и займов**

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о затратах, связанных с выполнением обязательств по полученным кредитам и займам (в том числе товарному и коммерческому кредиту), включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Синтетический учет организуется на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов. К инвестиционным активам может относиться в том числе незавершенное производство продукции при условии, что это производство требует длительного времени и существенных расходов не зависимо от того будут ли они приниматься им к учету контрагентом в качестве внеоборотных активов или нет.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

Общество производит начисление процентов по полученным кредитам и займам в соответствии с условиями, установленными в договоре кредита и (или) займа, ежемесячно.

Заемные средства, находящиеся в распоряжении организации, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока, учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Расшифровка строк 1410 и 1510 «Заемные средства», а также 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества подробно представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

В 2023 (и в предыдущих периодах) Общество привлекало следующие банковские кредиты и займы:

Контрагент	№ договора/срокогашения	Сумма кредита, тыс. руб.		Сумма процентов, тыс. руб.	
		Погашено в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода	Начислено (+) Оплачено(-) в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода
Долгосрочные: в том числе		0	689 121	21 335	24 170
АЛЬФА-БАНК АО	Договор № 09109L от 17.03.2023 Срок погашения – до 30.06.26	0	462 669	9 342	9 342
ООО "ДАРС- ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Договор займа № 03/07 от 25.07.2023 г. (займ 17%) Срок погашения – до 25.07.2033	0	62 135	1 751	1 751
	Договор № 2 от 01.02.2022 г. (займ 17%) Срок погашения – до 01.02.2027	0	40 460	2 915	2 915
	Договор займа № б/н от 04.04.2022 г. (займ 17%) Срок погашения – до 31.12.2029	0	4 720	340	2 204
	Договор займа № б/н от 15.04.2022 г. (займ 17%) Срок погашения – до 31.12.2029	0	119 137	6 989	7 960
Краткосрочные:		-20 982	0	-10 454	0
Банк ВТБ ПАО	КС-ЦУ-776005/2021/00004 от 15.07.2021 г. Кредит полностью погашен 19.01.2023г.	-20 982	0	-10 454	0
КС-ЦУ- 776005/2021/0000 4 от 15.07.2021 г.					

Проценты за 2023 г. в размере 21 335 тыс. руб. учтены в составе инвестиционного актива на сч 20. Прочих расходов по кредиту в 2023г. не было.

### Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

Информация о краткосрочной кредиторской задолженности стр 1520 баланса представлена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

### **Доходы будущих периодов**

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходы будущих периодов.

### **Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. № 167н.

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

В Бухгалтерском балансе Общества оценочные обязательства отражаются по строке 1540: см. таблицу 7 «Оценочные обязательства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимало обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. Судебных дел, не завершённых на отчетную дату, в процессе рассмотрения нет.

В 2023 году резерв под условные обязательства не создавался (также и в предшествующем периоде).

### **Счета эскроу**

В составе обеспечения обязательств и платежей полученных отражены на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства на основании зарегистрированных договоров долевого участия на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Внесенные на счета эскроу денежные средства после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации

перечисляются эскроу-агентом застройщику, либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа).

Полученные и выданные обеспечения в отчетном и предшествующих периодах раскрыты в Таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

#### **Доходы будущих периодов**

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходы будущих периодов.

#### **Прочие обязательства**

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства.

#### **Выручка. Учет доходов по обычным видам деятельности**

Согласно учетной политике выручка от продажи товаров, работ, услуг признается по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. 12, 13 ПБУ 9/99).

Выручка ООО «СЗ ИГ Основа» по годам составила:

(тыс. руб.)

Вид деятельности	2023 год	2022 год
Аренда нежилых помещений	0	1
Выручка от передачи квартир по ДДУ	723 937	0
Выручка от передачи квартир по ДКП	304 895	0
ИТОГО	1 028 832	1

Экспортной выручки у Общества нет.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории РФ. Оснований для выделения отдельных сегментов, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», в 2023 году отсутствуют.

#### **Расходы организации**

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Прямые расходы на строительство учитываются в разрезе каждого объекта строительства (номенклатурной группы) на счете 20 «Основное производство» по мере их возникновения и до окончания строительства. За объект строительства принимается многоквартирный дом.

При этом к прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и непосредственно связанные с возведением объектов (стоимость принятых подрядных, проектных работ, изысканий, экспертиз, расходы на приобретение и оформление права собственности или аренды на земельные участки, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, другие аналогичные).

Косвенные расходы непосредственно относящиеся к строительству объектов так же учитываются на счете 20 «Основное производство» (рекламные; командировочные; почтовые; консультационные; юридические; программное обеспечение; амортизация основных средств, используемых для нужд администрации; оплата труда и обязательные страховые взносы управленческого персонала, расходы на содержание офиса и другие).

Раскрытие информации по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы», 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах Общества в поэлементном составе затрат отчетного и предшествующего периода представлено в таблице 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2023 год.

### Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто.

В составе прочих доходов отчетного периода также отражаются доходы, связанные с продажей активов, восстановление оценочных обязательств и резервов.

В составе прочих расходов отчетного периода также отражаются расходы по продаже активов, расходы по формированию оценочных резервов и обязательств, расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами.

В Отчёте о финансовых результатах по строке 2320 отражены проценты к получению:

Наименование доходов	2023 год	2022 год
Проценты по договорам займа	0	12

Проценты по кредитам и займам учтены в составе инвестиционного актива В 2023г. в размере -21 335 тыс, руб., 2022г. -24 439 тыс. руб.

Прочие доходы (стр. 2340 Отчёта о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Наименование доходов	2023 год	2022 год
Доход от уступки права требования	0	316
Штрафы, пени и неустойки к получению	3 618	1 447
Резервы по сомнительным долгам	0	797
Продажа ОС	463	0
Реализация прочего имущества	464	0
Прочие доходы	515	0
Итого:	5 060	2 560

Прочие расходы (стр. 2350 Отчёта о финансовых результатах)

(тыс. руб.)

Наименование доходов	2023 год	2022 год
----------------------	----------	----------

Расходы на услуги банков	3 766	12
Расходы от уступки права требования	1 447	1 568
Налоги (имущество, заемля)	1 322	
Штрафы, пени и неустойки к уплате	312	
Прочее	16 748	195
ИТОГО	24 059	1 775

### Информация о связанных сторонах

К связанным сторонам Общества относятся:

- юридическое и (или) физическое лицо, которое контролирует или оказывает значительное влияние на Общество;
- юридическое лицо, которое контролируется или на него оказывается значительное влияние Обществом.

Контроль, как характер отношений между Обществом и связанными сторонами, имеет место в следующих случаях:

- юридическое и (или) физическое лицо в силу своего участия либо в соответствии с полномочиями, полученными от третьих лиц, имеет более 50% общего количества голосов, приходящиеся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале такого юридического лица.

Связанная сторона (аффилированные лица)	Юридический адрес	Характер отношений	Вид финансово-хозяйственной деятельности
Рябов Александр Иванович		Генеральный директор	Выплата заработной платы
Рябов Дмитрий Александрович	432017, Ульяновская обл, Ульяновск г, Карла Либкнехта ул, дом № 19А, этаж 4, помещение 1	Бенефициарный владелец: конечный ООО «Дарс-Девелопмент» (владеет 100 % Уставного капитала)	Хоз. Операций не было
ООО «Дарс-Девелопмент»		Лицо владеет 100 % Уставного капитала Общества с 19.01.2022	Получение займов
ООО «СЗ Центр-Гарант»	432017, Ульяновская обл, Ульяновск г, Карла Либкнехта ул, дом № 19А, Этаж 3 Помещение 14/3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Рент-Сервис»	400138, Волгоградская обл, Волгоград г, Им Солнечникова ул, дом № 11, помещение 1	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Стандарт-Инвест»	123112, Москва Г., Пресненская НАБ., дом № 6, строение 2, этаж 16, комната 20	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО	Хоз. операций не было

		«ДАРС-Девелопмент»	
ООО "СЗ ЭКОСИТИ"	450106, Республика Башкортостан, Уфа г, Менделеева ул, дом № 130, помещение 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ СТРОЙАКТИВ»	Россия, 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 21, ком. 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ПРАВДА»	Россия, 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, этаж 16, ком. 20	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ЭКО-МЕХАНИКА»	450106, Башкортостан респ, Уфа г., Менделеева ул., дом № 130, помещение 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ СТК»	Россия, 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д. 19а, этаж 4 офис 402	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Аквилон»	Россия, 432017, Ульяновская обл, Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом № 19А, офис 400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2, офис 1620	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2, ком. 20	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"	400138, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Солнечникова, д. 11, помещ. 1	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"	432000, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д. 19А, помещ. 14/4	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было



ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гоголя, д. 12, помещ. 2/5	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ЭКО-ГРАД»	450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Чернышевского, д. 97	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ»	Хабаровский край, г. Хабаровск, тер. Тор Хабаровск - Площадка Дальневосточный	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ДАРС-РЕНОВАЦИЯ»	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было

#### Займы, полученные у связанных сторон

Наименование стороны	связанной стороны	Задолженность по займам и процентам на 31.12.2022 (тыс. руб.)	Начислено процентов за 2023 год (учтено в стоимости инвестиционного актива на сч. 20)	Задолженность по займам и процентам на 31.12.2023 (тыс. руб.)
ООО «Девелопмент»	«Дарс-Девелопмент»	71 236 (сумма займа – 68 402; сумма процентов – 2 834)	11 993	241 280 (сумма займа – 226 452; сумма процентов – 14 828)

#### Прочие операции со связанными сторонами

Наименование стороны	связанной стороны	Задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2022, тыс. руб.
ООО «Девелопмент»	«Дарс-Девелопмент»		0
Соглашение о переводе долга № б/н от 12.09.2023		25 000 (Кредиторская)	0
Соглашение о переводе долга № 1 от 12.09.2023		129 090 (Дебиторская)	0

Другие операции по связанным сторонам не осуществлялись.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Одной из связанных сторон Общества является управленческий персонал (директор).

Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила за 2023 г.:

- начисленная заработная плата – 2 888,86 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 375,55 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 546,93 тыс.руб.

Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила за 2022 г.:

- начисленная заработная плата – 72 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 9,36 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 22,25 тыс.руб.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договора негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

#### **Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль и иные аналогичные платежи**

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым способом.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов/обязательств признаются суммы, способные уменьшить/увеличить сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов/обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые/налогооблагаемые временные разницы.

Временные разницы определяются как разница между стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Отложенный налоговый актив/обязательство при принятии к учету оценивается как произведение вычитаемых/налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В бухгалтерском балансе Обществу суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто.

Налог на прибыль за 2023 год составил 12 494 тыс. руб., за 2022 год – 0 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль 20%

Отложенный налог на прибыль за 2023 год составил 66 тыс. руб. (временные разницы – резерв на отпуска и незавершенное производство), за 2022 год составил –407 тыс. руб. (временные разницы – резерв на отпуска).

Отложенные налоговые активы на 31.12.2023 г. составили 37 тыс. руб., на 31.12.2022 составила 8 тыс. руб. и 31.12.2021 г. составила 415,00 тыс. руб.

Отложенный налоговые обязательства на 31.12.2023 г. составили 6 тыс. руб., на 31.12.2022 и 31.12.2021 года 43 тыс.руб.

## **Государственная помощь**

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

## **Информация по сегментам**

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основой выделения сегментов является организационная структура Общества. В 2023 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты (аналогично в 2022 г.)

## **Информация об изменении Учетной политики в 2023 году**

В связи с применением ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", начиная с бухгалтерской отчетности за 2024 год в Учетную политику Общества на 2024 год внесены изменения для соответствия:

требованиям к формированию информации о капитальных вложениях в нематериальные активы организации, установленные ФСБУ 26/2020;

требованиям к формированию информации о нематериальных активах, установленные ФСБУ 14/2022.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01.01.2024 года будут отражены в Бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующих отчетному на основании п. 53 ФСБУ 14/2022.

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, не может быть достоверно и обосновано оценено влияние первоначального применения ФСБУ 14/2022.

Других существенных изменений в Учетную политику на 2024 год не предусмотрено.

## **Крупные сделки**

В 2023г. получен кредит от АО "АЛЬФА-БАНК" в размере 462 669 тыс. руб.,  
Полученный в 2022 г. кредит от ПАО ВТБ в размере 536 661 тыс. руб. был погашен 19.01.2023г.

## **Информация по прекращаемой деятельности**

Руководством Общества в 2023 году не принимались решения о прекращении деятельности (части деятельности) организации (аналогично в 2022 г.)

## **Непрерывность деятельности**

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество осуществляло свою деятельность в 2023 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации последствий влияния вышеуказанных факторов.

Общество отмечает, что влияние вышеуказанных факторов экономического и иного характера и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год.

Общество в 2024 году продолжает свою деятельность и принимает все необходимые меры по минимизации воздействия вышеуказанных факторов на деятельность Общества.

События и условия, в отношении которых имеется существенная неопределенность, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

### **Риски хозяйственной деятельности**

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество осуществляет основную деятельность на территории Ульяновской области, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствии единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское

право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2023 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год.

### События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты, требующие отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности или раскрытия информации о них отсутствуют.

09 февраля 2024 г.

Генеральный директор



Рябов А.И.