



ООО "КИФ Аудит"  
ИНН/КПП 6658562137/665801001  
ОГРН 1236600019260  
г. Екатеринбург, ул. Посадская,  
стр. 21, оф. 325.5  
e-mail: auditkif@gmail.com

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» (ОГРН 1226600021746), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» по состоянию на 31.12.2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Раздел 15 пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, в котором указаны значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» получило чистый убыток в течение 2023 года в размере 2 430 тыс.руб.; на 31.12.2023 г. обязательства Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный

застройщик «Московский Квартал-4» превысили общую сумму ее активов на сумму 3 333 тыс. руб.; за 2023 год денежные потоки от текущих операций составили отрицательную величину в размере - 508 569 тыс. руб.

Данные события, наряду с другими вопросами, изложенными в Разделе 15 пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этим вопросом.

### **Прочие сведения**

Аудит финансовой отчетности организации Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» за 2022 год был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 12.04.2023 года.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

  
Бунькова Светлана Николаевна, Действующая от имени аудиторской организации на основании Доверенности № 02/23 от 30 мая 2023г.,  
ОРНЗ 21706008254  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение,  
ОРНЗ 21706008254



Бунькова Светлана Николаевна

Аудиторская организация:

ООО «КИФ Аудит»

ОГРН: 1236600019260

620102 г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ул. ПОСАДСКАЯ Здание СТР. 21, ОФИС 325.5

ОРНЗ 12306122111

15.04.2024

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»</b>	по ОКПО	<b>74322707</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6658552724</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Юмашева ул, дом 7, офис 606</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "КИФ АУДИТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6658562137</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1236600019260</b>		

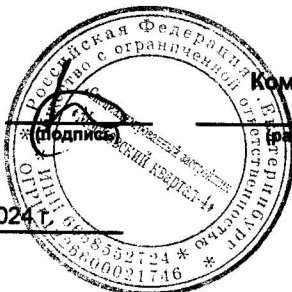
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	905 676	323 362	-
	в том числе:				
	Расходы на выкуп земельных участков, проектные и изыскательские работы, строительно-монтажные работы, работы и услуги, связанные со строительством объекта		905 676	323 362	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	112 617	5 642	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	596	74	-
	Прочие оборотные активы	1260	31	30	-

4

	Итого по разделу II	1200	1 018 920	329 107	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 018 920	329 107	-

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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 333)	(903)	-
	Итого по разделу III	1300	(3 323)	(893)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	888 914	329 809	-
	в том числе: целевой займ, кредит на финансирование проекта строительства многоэтажного жилого дома		821 816	312 725	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	888 914	329 809	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	133 329	191	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	133 329	191	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 018 920	329 107	-

Руководитель



Комоликов Дмитрий  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»</b>		74322707		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6658552724		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 855)	(177)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 855)	(177)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	647	54
	Прочие расходы	2350	(213)	(779)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 421)	(902)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(9)	(1)
	в том числе:			
	Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения		(9)	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 430)	(903)

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	(2 430)	(903)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)



Комоликов Дмитрий  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

8



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

Коды		
0710004		
31	12	2023
74322707		
6658552724		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	10	-	-	-	-	10
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
взнос в уставной капитал	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(903)	(903)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(903)	(903)
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	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	-	-	-	(903)	(893)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 430)	(2 430)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 430)	(2 430)
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	-	-	-	(3 333)	(3 323)

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

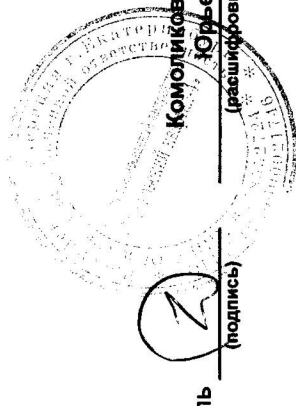
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(3 323)	(893)	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
**Комоликов Дмитрий Юрьевич**



20 марта 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>
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»</b>		ИНН	<b>74322707</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>6658552724</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей			<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	562	54
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	120	50
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	442	4
Платежи - всего	4120	(509 131)	(312 715)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 895)	(182)
в связи с оплатой труда работников	4122	(764)	(18)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
в связи с выкупом земельных участков; подрядчикам за проектные и изыскательские, строительно-монтажные работы; за работы и услуги, связанные со строительством объекта	4125	(506 244)	(311 797)
прочие платежи	4129	(228)	(718)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(508 569)	(312 661)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	509 091	312 735
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	509 091	312 725
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	509 091	312 735
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	522	74
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	74	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	596	74
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

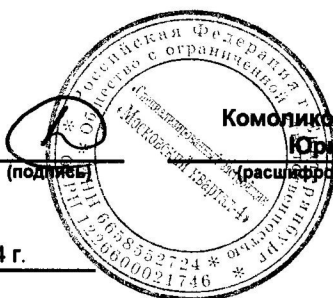
Руководитель

(подпись)

Комоликов Дмитрий  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



# **ООО «Специализированный застройщик**

## **«Московский Квартал-4»**

ИНН 6658552724 КПП 665801001 ОГРН 1226600021746

620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д.7 оф. 601

### **Пояснение к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4»»**

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» (в дальнейшем – Общество) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **1. Основные сведения об организации**

Юридический адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 7, оф.601

Фактический адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 7, оф.601

Дата государственной регистрации: 15.04.2022

ОГРН 1226600021746

ИНН/КПП 6658552724/665801001

Учет в налоговом органе: ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Учредитель Общества: Комоликов Дмитрий Юрьевич

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет 10 000 тыс. рублей.

Уставной капитал оплачен полностью.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – Директор.

Директором общества является Комоликов Дмитрий Юрьевич

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 1 человек.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

#### **2. Основные сведения о деятельности организации.**

ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» в 2022г.-2023г. занимался выкупом земельных участков и формированием земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома.

В марте 2023 года Обществом было получено разрешение на строительство, были заключены договоры на проектные и изыскательские работы, договоры подряда с подрядными организациями на строительство объекта. Работы осуществлялись за счет заемных средств и проектного финансирования (кредит ПАО Сбербанк).

Функции по реализации строительства объекта, в том числе организации строительства и строительный контроль, осуществляет специализированная организация, которая является членом АСРО «Гильдия строителей Урала»- рег.номер 397 от 28.04.14, уровень ответственности – второй.



ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» с мая 2023 г. начал заключать Договоры участия в долевом строительстве с участниками строительства. Средства участников долевого строительства поступают на счета эскроу в уполномоченном банке.

Других видов деятельности предприятие не осуществляло.

**Аудитор Общества:** ООО "КИФ Аудит»

Место нахождения: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Посадская ул., стр. 21, офис 325.5. ОГРН 1236600019260 ИНН 6658562137 ОРНЗ № 12306122111 в реестре СРО ААС

### **3. Сведения об учетной политике организации**

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 ПБУ 1/2008.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля является директор Общества.

Бухгалтерский учет ведется Обществом в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года, а также действующих федеральных стандартов по бухгалтерскому учету.

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н.

Существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за отчетный период. Показатель существенности составляет -5% от валюты баланса.

Общество применяет следующие допущения в отношении будущих событий, а также иных источников неопределенности оценок на отчетную дату:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей;
- резерв на обесценение основных средств и капитальных вложений;
- резерв на обесценение финансовых вложений;
- оценочное обязательство по оплате отпусков;
- элементы амортизации.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

В Учетную политику Общества на 2023 год не вносились изменения, которые приводят к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована на основании действующих стандартов бухгалтерского учета.

Порядок признания выручки в целях ведения бухгалтерского учета: применяется метод

начисления.

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств.

Метод начисления амортизации: линейный способ.

Общество осуществляет учет запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Учет материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения новых Стандартов отражаются в бухгалтерском учете перспективно без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета.

Общество находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов»

#### **4. Расшифровка показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.**

По строке 1210 «Запасы» отражены расходы на выкуп земельных участков, проектные и изыскательские работы, строительно-монтажные работы, работы и услуги, связанные со строительством объекта. На 31.12.2023 г. показатель стр. 1210 равен 905 676,00 тыс. руб.

По строке 1410 «Заемные средства» отражены Целевой займ и кредит на финансирование проекта строительства многоэтажного жилого дома, а также начисленные проценты по данным кредиту и займу. Размер кредитных и заемных средств составляет 888 914,00 тыс. руб., в том числе проценты к уплате 67 098,00 тыс. руб.

Сумма процентов, включенных в расходы, связанные со строительством объекта, составила:

- 2023 год 50 014,00 тыс. руб.;

- 2022 год 17 084,00 тыс. руб.

График погашения долгосрочных кредитов и займов:

<b>Период</b>	<b>Погашение на отчетную дату, тыс. руб.</b>
2024 год	-
2025 год	1 358 286,00
2026 год	198 132,00
2027 год	350 000,00

Общество не получило доход от временного размещения средств по полученным кредитам в 2023 и 2022 гг.

В отчете о финансовых результатах за 2023 год в составе прочих доходов (стр. 2340) – прочие внереализационные доходы в размере 647 тыс. руб., в т.ч. доходы от сдачи в аренду земельного участка - 120,00 тыс. руб., штрафы, полученные от подрядных организаций – 524,00 тыс. руб., прочие доходы – 3,00 тыс. руб.

В составе управленческих расходов по стр. 2220 отражены расходы на содержание застройщика.

В составе прочих расходов (стр. 2350) отражены расходы на РКО в размере 24 тыс. руб., Земельный налог – 187 тыс. руб., прочее – 2 тыс. руб.

В 2023 году по итогам работы организация получила убыток в размере 2 430 тыс. руб.

## **5. Прочие сведения об организации.**

В настоящее время Общество не имеет существенных исков от контрагентов. Кредитные риски отсутствуют, Общество не имеет просроченных займов, кредитов и обязательств.

Обеспечения обязательств и платежей полученные – отсутствуют.

Обеспечения обязательств и платежей выданные – отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2023 г. финансовых вложений общество не имеет, резерв под обесценение финансовых вложений не создается.

Резерв под снижение стоимости МПЗ по состоянию на 31.12.2023 г. не формировался.

Резерв на оплату отпусков не создавался.

За отчетный период совершены сделки, размер обязательств по которым составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов:

- заключен Договор подряда № МК4-04/05-2023 от 04.05.2023 ООО ИСК «САНТЕХМОНТАЖ»

165 251,00 тыс. руб.

- заключен Договор подряда № МК4-21/3-2023 от 21.03.2023 ООО «МОНОЛИТСПЕЦСТРОЙ»

337 390,00 тыс. руб.

## **6. Информация по отчетным сегментам**

ООО Специализированный застройщик «Московский Квартал-4» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ12/2010 «Информация по сегментам».

## **7. Информация об участии в совместной деятельности**

В течение 2023 года организация не имела совместной деятельности с другими хозяйствующими субъектами.

## **8. Государственная помощь**

Общество не получало государственную помощь в 2023г.

## **9. Информация об условных обязательствах, условных активов**

Учётная информация организации не имеет данных об условных обязательствах, условных активах.

## **10. Информация о связанных сторонах**

Связанной стороной организации является единоличный исполнительный орган-директор Комоликов Д.Ю. В отчетном периоде производилась выплата заработной платы.

Вознаграждение основному управленческому персоналу (директор) с учетом страховых взносов за 2023 г. составило 614 тыс. руб.

## **11. Сведения о бенефициарном владельце (информация о физическом лице):**

Бенефициарным владельцем Общества является Комоликов Дмитрий Юрьевич.

## **12. Информация о событиях после отчетной даты**

Организация не ожидает каких-либо событий после отчетной даты, которые смогли бы оказать существенное влияние на её отчётность за 2023 год.

## **13. Информация по прекращаемой деятельности**

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

## **14. Информация о непрерывности деятельности**

События, указывающие на наличие существенной неопределенности, которые могут вызвать значительные сомнения в способности продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.

## **15. Оценка руководства по соблюдению допущения о непрерывности деятельности в будущем**

За 2023 год Обществом получен убыток в размере 2 430 тыс. рублей. Убыток сформировался из текущих расходов на содержание Застройщика, прочих расходов. Выручка в бухгалтерском учете у застройщика признается только по окончании строительства в виде экономии застройщика в момент передачи объектов строительства участникам строительства.

Стоимость чистых активов имеет отрицательную величину и составляет на 31.12.2023 г. - 3 323 тыс. рублей.

В проверяемом периоде Общество получило отрицательные денежные потоки от текущих операций в размере – 508 569 тыс. руб. в связи с тем, что в течение отчетного периода Застройщик использовал заемные (кредитные) денежные средства для расчетов с поставщиками и подрядчиками за проектные, изыскательские, строительно-монтажные работы, связанные со строительством объекта, на содержание застройщика, для расчетов с агентами по поиску и привлечению физических и юридических лиц к участию в долевом строительстве. Денежные средства участников строительства при этом поступают на счета эскроу в уполномоченном банке и поступят на расчетный счет Общества после ввода объекта в эксплуатацию.

Общество не имеет просроченной задолженности по полученным кредитам и займам, а также кредитов и займов с истекающим сроком погашения и с признаками невозможности их погасить во срок; наличие признаков прекращения финансовой поддержки со стороны кредиторов.

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками, бюджетом по налогам и взносам.

Общество не имеет незавершенных судебных разбирательств или разбирательств по вопросам правового регулирования, в которых ответчиком выступает организация и в результате которых в случае неблагоприятного для организации исхода ей могут быть предъявлены требования, которые она, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить.

Строительство Многоэтажного жилого дома осуществляется в сроки согласно Разрешению на строительство № 66-41-65-2023 от 16.03.2023.

## **16. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности за отчетный период не было.

**17. Официальные курсы иностранных валют (доллар США, ЕВРО), установленные Центральным банком Российской Федерации для целей учета и таможенных платежей.**

В отчетном периоде операции в валюте не производились.

**18. Информация по оценочным обязательствам**

По состоянию на 31.12.23 у Общества отсутствуют оценочные обязательства.

**19. Обязательства выданные и полученные**

На 31.12.23 г. у предприятия нет выданных и полученных обязательств.

Директор



Д.Ю. Комоликов

Прошито, пронумеровано  
и инвентаризировано  
(инвентаризация)  
/Бунькова С.Н.  
№ 02/23 от 30 мая 2023г.

