

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Репина»

за 2023 год

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина» (ОГРН 1186658043230), которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2023 года;
  - отчет о финансовых результатах за 2023 год;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчет об изменениях капитала за 2023 год;
  - отчет о движении денежных средств за 2023 год;
  - пояснения 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 Репина» (далее-Общество) по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств Общества 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» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### *Независимость*

Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, отраженную в разделе 21 «Исправления в отчетность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина» за 2023 год о том, что бухгалтерская отчетность за 2023 год является исправленной по отношению к отчетности, подписанной 31.03.2024.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.



## **Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить 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;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и участниками 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  
ООО «АКП Маминой»



Мамина Ирина Леонидовна  
ОРНЗ 22006016515

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение

Шамина Ирина Геннадьевна  
ОРНЗ 22006302232

ООО «АКП Маминой», ОГРН 1046603996670,  
620014, г. Екатеринбург, проспект Ленина,  
строение 8, офис 11.01,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006019001

Екатеринбург, Российская Федерация

«27» апреля 2024 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"</b>	ИНН	35078642		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6670476621		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	<b>620063, Свердловская область, г.о. Город Екатеринбург, г Екатеринбург, ул Декабристов, дом 69, офис 436</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6671150220
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1046603996670

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	3 209	3 209	146 458
p1.9	в том числе: земельные участки		3 209	3 209	146 458
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
p.5	Отложенные налоговые активы	1180	-	11 567	6 925
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 209	14 776	153 383
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	2 000 072	960 512	372 148
	в том числе:				
	строительство		1 943 976	960 512	372 148
	готовая продукция		56 077	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 249	67	57
5.1	Дебиторская задолженность	1230	3 970 575	1 598 016	930 184
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		55 394	117 161	53 140
	расчеты по договорам участия в долевом строительстве		3 915 179	1 480 849	877 015

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 092	42	122
	Прочие оборотные активы	1260	6	13	24
	Итого по разделу II	1200	5 973 994	2 558 650	1 302 535
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 977 203	2 573 426	1 455 918

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	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	466 483	(58 602)	(35 083)
	Итого по разделу III	1300	476 483	(48 602)	(25 083)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	500 916	1 041 092	578 246
	в том числе:				
	займы, кредиты		500 885	991 394	552 637
	проценты по займам, кредитам		31	49 698	25 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 656 628	1 480 849	877 015
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве		1 656 628	1 480 849	877 015
	Итого по разделу IV	1400	2 157 544	2 521 941	1 455 261
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	1 601 146	-	-
	в том числе:				
	займы, кредиты		1 580 520	-	-
	проценты по займам, кредитам		20 626	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	265 669	100 052	25 716
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		106 926	100 052	25 708
	расчеты с бюджетом		109 750	-	-
	прочие		48 994	-	8
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	9 838	34	24
5.3	Прочие обязательства	1550	1 466 523	-	-
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве		1 466 523	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 343 176	100 086	25 740
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 977 203	2 573 426	1 455 918

Руководитель

(подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Судейкин Дмитрий  
Валерьевич«Специалист (расшифровка подписи)  
застройщик Ретина»

25 апреля 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 РЕПИНА"</b>		35078642		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6670476621		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества 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	785 492	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	785 492	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(120 204)	(10 330)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	665 288	(10 330)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(14 377)	(16 538)
	Прочие доходы	2340	55	-
	Прочие расходы	2350	(22 111)	(1 294)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	628 855	(28 162)
п.11	Налог на прибыль	2410	(103 770)	4 647
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(92 202)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(11 568)	465
	Прочее	2460	-	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	525 085	(23 519)



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	525 085	(23 519)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Судейкин Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
35078642		
6670476621		
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 РЕПИНА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10 000	-	-	-	(35 083)	(25 083)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 519)	(23 519)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 519)	(23 519)
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	10 000	-	-	-	(58 602)	(48 602)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	525 085	525 085
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	525 085	525 085
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	10 000	-	-	-	466 483	476 483



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
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	476 483	(48 602)	(25 082)

Руководитель

*(подпись)*  
**Судейкин Дмитрий Валерьевич**  
 (расшифровка подписи)



25 апреля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
35078642		
6670476621		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 102	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 102	-
Платежи - всего	4120	(1 066 614)	(438 838)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(851 310)	(376 928)
в связи с оплатой труда работников	4122	(118)	(126)
процентов по долговым обязательствам	4123	(30 354)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(184 832)	(61 784)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 064 512)	(438 838)
<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	1 264 300	438 758
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 264 300	438 758
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(197 738)	-
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	(197 738)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 066 562	438 758
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	2 050	(80)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	42	122
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 092	42
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Судейкин Дмитрий  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2024 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023г.  
Общества с ограниченной ответственностью "Специальный застройщик Репина" ИНН 6670476621

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	3 209	-	-	-	-	-	-	3 209	-
	5210	за 2022г.	146 458	-	-	-	(189 906)	-	-	3 209	-
в том числе: земельные участки	5201	за 2023г.	3 209	-	-	-	-	-	-	3 209	-
	5211	за 2022г.	146 458	-	46 657	-	(189 906)	-	-	3 209	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2023г.	за 2022г.	за 2023г.	за 2022г.								
Запасы - всего	5400	за 2023г.	960 512	-	960 512	1 039 560	-	-	-	X	2 000 072	-	2 000 072	
	5420	за 2022г.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	X	960 512	-	960 512	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	19	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	56 077	56 077	-	56 077	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
строительство	5407	за 2023г.	960 512	-	960 512	1 039 541	-	-	-	(56 077)	1 943 976	-	1 943 976	
	5427	за 2022г.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	-	960 512	-	960 512	



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	2 000 063	960 512	372 148
в том числе:				
строительство	5446	1 943 976	960 512	372 148
готовая продукция	5447	56 077	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
															1 480 849
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 480 849	-	2 436 330	-	(2 000)	-	-	-	-	-	-	1 656 628	-
в том числе:	5521	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	-	-	1 480 849	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по договорам участия в долевым строительстве	5505	за 2023г.	1 480 849	-	2 436 330	-	(2 000)	-	-	-	-	-	-	1 656 628	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	877 015	-	603 834	-	(63 944)	-	-	-	-	-	-	1 480 849	-
в том числе:	5530	за 2022г.	53 169	-	85 091	-	(21 094)	-	-	-	-	-	-	2 313 947	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	117 161	-	2 172	-	(63 938)	-	-	-	-	-	-	55 394	-
Прочая	5513	за 2023г.	53 140	-	85 091	-	(21 070)	-	-	-	-	-	-	117 161	-
расчеты по договорам участия в долевым строительстве	5514	за 2023г.	-	-	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	2	-
Итого	5500	за 2023г.	1 598 016	-	2 438 504	-	(65 944)	-	-	-	-	-	-	3 970 575	-
	5520	за 2022г.	930 184	-	688 925	-	(21 094)	-	-	-	-	-	-	1 598 016	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		погашение	списание на финансовый результат					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2023г. за 2022г.	2 521 941 1 455 261	3 724 077 1 042 592	24 762 24 089	(251 540)	(794 027)	(3 067 669)	-	-	-	-	2 157 544 2 521 941	
в том числе:														
кредиты	5552 5572	за 2023г. за 2022г.	840 554 426 697	1 240 300 413 858	-	-	-	(1 579 970)	-	-	-	-	500 885 840 554	
займы	5553 5573	за 2023г. за 2022г.	150 840 125 940	47 448 24 900	-	(197 738)	-	(550)	-	-	-	-	-	
прочая	5554 5574	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	-	-	-	-	-	-	-	-	150 840 -	
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5555 5575	за 2023г. за 2022г.	1 480 849 877 015	2 436 330 603 834	-	-	(794 027)	(1 466 524)	X	X	-	-	1 656 628 1 480 849	
проценты по займам	5556 5576	за 2023г. за 2022г.	39 431 22 892	-	14 377 16 538	(53 802)	-	(5)	X	X	-	-	39 431 -	
проценты по кредитам	5557	за 2023г.	10 267	-	10 385	-	-	(20 621)	X	X	-	-	10 267	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2023г. за 2022г.	100 052 25 716	230 661 79 607	7 551	(65 044)	-	3 067 669	-	-	-	-	3 333 339 100 052	
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	100 052	71 918	-	(65 044)	-	-	-	-	-	-	106 926	
авансы полученные	5562	за 2023г.	25 707	79 607	-	(5 263)	-	-	-	-	-	-	100 052	
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5563 5583	за 2023г. за 2022г.	- -	109 750	-	-	-	-	-	-	-	-	109 750	
займы	5564 5584	за 2023г. за 2022г.	- -	-	-	-	-	1 600 590	-	-	-	-	1 600 590	
прочая	5565 5585	за 2023г. за 2022г.	- -	-	-	-	-	555	-	-	-	-	555	
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5566 5586	за 2023г. за 2022г.	8	48 994	-	(8)	-	-	-	-	-	-	48 994	
Итого	5560 5570	за 2023г. за 2022г.	2 621 993 1 480 977	3 954 738 1 122 199	24 762 24 089	(316 584) (5 271)	(794 027)	X X	X X	X X	-	-	5 490 883 2 621 993	



**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	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	57 597	97
Отчисления на социальные нужды	5630	8 771	29
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	53 836	10 204
Итого по элементам	5660	120 204	10 330
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	120 204	10 330

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

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	34	9 803	-	-	9 838



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 310 356	1 276 570	709 403
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	3 310 356	1 276 570	709 403
Выданные - всего	5810	2 000 053	960 512	372 148
в том числе:				
"БАНК ДОМ.РФ АО залог незавершенного строительства и готовых объектов	5811	2 000 053	960 512	372 148

Руководитель \_\_\_\_\_

25 апреля 2024 г.



Судейкин Дмитрий

Ватерьевич

(расшифровка подписи)

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.**  
**ООО «Специализированный застройщик Репина»**  
**(ИНН 6670476621)**

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.**

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина», краткое ООО «Специализированный застройщик Репина», далее Общество.

1.2 Юридический адрес: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, дом № 69, оф.436

1.3 Дата государственной регистрации: 21.12.2018 г.

1.4 На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы от 21.12.2018г. Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1186658094347

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2023 г. составил 10 000 000 рублей.

Учредители: ООО «ПИК XV» - 50% доли ;  
ООО «Атомстройкомплекс» Управляющая компания» - 50% доли.

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности Общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников на 31.12.2023 года составляет 3 человека, на 31.12.2022 - 3 человека.

1.8 Исполнительный орган – директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич, избран решением Общего собрания участников от 13.12.2018года протокол № б/н сроком на 3 (три) года, переизбран решением Общего собрания участников от 23.11.2021года протокол № 19 сроком на 3 (три) года.

Внеочередным общим собранием участников от 17.01.2024 избран директором Судейкин Дмитрий Валерьевич с 18 января 2024 года по 17 января 2027 года сроком на три года.

Главный бухгалтер – Гиматова Ольга Леонидовна, приказ 3/18 от 24.12.2018г.

1.9 Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности..

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству объекта долевого строительства отражаются Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса).

Стоимость земельных участков учитывается в следующем порядке :

-стоимость земельных участков на которых ведется строительство объекта долевого строительства отражены Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса);

- стоимость земельных участков находящихся за «красной линией»\* отражены Обществом в разделе внеоборотные активы ( строка 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса).

\*п.11 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004года № 190-ФЗ : «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории»

Общество подлежит обязательному аудиту.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

-Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;

- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;



- действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации;

## **2. Основные элементы учетной политики Общества.**

### **2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществлялся в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом №2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Главный бухгалтер Общества

#### **2.1.1 Основные средства**

Основные средства организации классифицируются по видам:

и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования, а именно :

- объекты недвижимости
- оборудование
- производственный и хозяйственный инвентарь

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 руб. и более.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости, равной сумме расходов на их приобретение и доведение до состояния, пригодного к использованию.

#### **2.1.2 Учёт аренды**

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом



арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

**2.1.3** Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и другом выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

**2.1.4** Выручка признается по методу начисления.

**2.1.5** Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета учета продаж.

**2.1.6** Остатки высоколиквидных краткосрочных депозитов сроком погашения до трех месяцев, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

### **2.1.8 Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета.**

Бухгалтерская отчетность не содержит отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## **2.2 Учетная политика для целей налогового учета.**

Налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом № 2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

**2.2.1** В 2023г. Общество применяет общую систему налогообложения.

**2.2.2** Дата возникновения обязанности по уплате НДС определяется по отгрузке готовой продукции и предъявлению покупателю расчетных документов.

**2.2.3** В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления, при этом используются регистры бухгалтерского учета.

**2.2.4** Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 1 января 2002 года.

**2.2.5** Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

**2.2.6** Материально-производственные запасы списываются по стоимости каждой единицы.

**2.2.7** Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

## **3. Оценочные резервы.**

На 31.12.2023г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

На 31.12.2023г. признаки обесценения материально-производственных запасов отсутствуют. Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

На 31.12.2023г. финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

#### 4. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы.

Резервы под оценочные обязательства: создан резерв по отпускам в размере 9 838 тыс. рублей. Других оценочных обязательств – нет.

Расчет оценочного обязательства для оплаты отпусков:

- Определяется количество неиспользованных дней отпуска на расчетную дату
- Определяется средний дневной заработок каждого сотрудника.
- Определяется размер отпускных с учетом страховых взносов, положенных каждому конкретному сотруднику по формуле:

Отпускные с учетом страховых взносов = Количество неиспользованных дней отпуска работника x Средний дневной заработок работника x (1 + Тариф всех страховых взносов для сотрудника в % : 100%).

- Определяется общая сумма резерва.

Условных обязательств и активов – нет.

Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2023 г.

#### 5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы образованные ранее в результате переноса убытка на будущее, в связи с получением Обществом в 2023 году прибыли, были погашены.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02:

тыс. руб

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Отложенные налоговые активы	0	11 567	6 925

Расчет отложенного налога ведется по ставке 16,5% - льгота предоставленная согласно пп.2-1 п.1 ст.2 Закона Свердловской области от 29 ноября 2002г. № 42-ОЗ «О ставке налога на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков в Свердловской области».

#### 6. Изменение капитала.

Изменений размера уставного капитала не было.

Добавочный капитал не формируется.

#### 7. Заемные средства.

В бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2023г. задолженность ООО «Специализированный застройщик Репина» по кредитам и займам составляет 2 102 061 тыс. руб., в том числе:



Вид обязательства	Вид валюты	Срок погашения основного долга	Сумма основного долга, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.
Кредиты	Руб.	2024г	1 579 970	20 621
Кредиты	Руб.	2028г	500 884	31
<b>Итого по кредитам</b>			<b>2 080 854</b>	<b>20 652</b>
Займы	Руб.	2024г	550	5
<b>Итого по займам</b>			<b>550</b>	<b>5</b>

Проценты по займам в сумме 14 377 тыс. руб., включены в прочие расходы.

Проценты по целевому кредиту в сумме 10 385 тыс. руб., включены в стоимость незавершенного строительства.

Долгосрочные заемные средства (займы, кредиты) со сроком погашения 1 квартал 2024 года переведены в краткосрочные кредитные обязательства.

Наличие и движение заемных средств отражено в таблице № 5.3.

## 8. Финансовые вложения.

Финансовые вложения отсутствуют.

## 9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты за период 2022 -2023 гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023
Денежные средства (Расчетный счет)	42	2 092
Денежные эквиваленты	0	0
<b>Итого</b>	<b>42</b>	<b>2 092</b>

## 10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Долгосрочная дебиторская задолженность, задолженность участников долевого строительства, составляет на 31.12.2023г.– 1 656 628 тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность составляет на 31.12.2023г.– 2 313 947 тыс. руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.

Наличие и движения дебиторской задолженности приведено в таблицах 5.1 и 5.2.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023г. состоит из:

- обязательства по договорам участия в долевом строительстве, в сумме – 1 656 628 тыс. руб.;
- задолженности по кредитам и займам, в сумме – 500 885 тыс. руб.
- прочая - 31 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2023г – 3 333 339 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.

Наличие и движения кредиторской задолженности приведено в таблицах 5.3 и 5.4

Срок погашения долгосрочной дебиторской и долгосрочной кредиторской задолженности 2026г.

## 11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.

Обществом ведется строительство Жилого комплекса по адресу г. Екатеринбург в границе улиц Репина-Заводская- Красноуфимская -Котельникова-пер.Ударников, состоящего из:



- 32-этажный многоквартирный жилой дом (№ 1 по ПЗУ), часть паркинга в осях 1-11/1/А/1-К/1(№ 9 по ПЗУ), одноэтажный пристрой общественного назначения (№ 4 по ПЗУ), канализационная насосная станция (№ 7 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№ 8 по ПЗУ) - 1 этап строительства (далее Объект 1);
- 29-этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными ДОО (№ 2 по ПЗУ), 12-этажный жилой дом (№ 3 по ПЗУ), часть паркинга в осях 1п-11п/Ап-Мн (№ 10 по ПЗУ) - 2 этап строительства (далее Объект 2);

Разрешение на строительство Объекта 1 от 23.12.2022 № 66-41-351-2022 (ранее от 19.11.2020г. № RU 66302000-2072-2020).

Разрешение на строительство Жилого комплекса от 28.03.2023 № 66-41-86-2023.

В декабре 2020г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 000916 от 18.12.2020г. требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 38398.

В апреле 2023г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 001374 требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 51533,51534,51535.

По состоянию на 31.12.2023г. Обществом заключено 874 договоров участия в долевом строительстве.

27.12.2023 получено разрешение на ввод Объекта № 1 за № 66-41-301-2023.

Дата ввода в эксплуатацию Объекта № 2 до 30.06.2026г.

Срок передача Объекта долевого строительства № 2 участникам долевого строительства до 01.04.2027г.

Земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у участников долевого строительства.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2023г. – 785 492 тыс.руб.

Других видов деятельности в 2023г.- не велось

Управленческие расходы за 2023г. составили - 120 204 тыс.руб., в том числе:

- вознаграждение риэлтора - 39 697 тыс.руб.;
- оплата труда и страховые взносы - 66 368 тыс.руб.;
- прочие - 14 139 тыс.руб.

Прочие доходы за 2023г.( пени за просрочку внесения денежных средств) – 55 тыс.руб..

Прочие расходы за 2023г. составили – 36 488 тыс.руб. в том числе :

- проценты к уплате - 14 377 тыс.руб.;
- госпошлины, налоги и сборы - 1 852 тыс.руб.;
- услуги банков - 20 259 тыс.руб.

Расшифровка затрат приведена в таблице 6

Налог на прибыль за 2023г.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2023 год – 628 855 тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2023 год 558 810 тыс.руб.

Текущий налог по налогу на прибыль – ( 92 202) тыс.руб ( 558 800тыс.руб\*16,5%)

Отложенный налоговый актив – (11 568) тыс.руб ( 70 106 тыс.руб\*16,5%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб.( 0 тыс.руб\*16,5%)

Пени, штрафы по налогам - ( 0 ) тыс.руб.

Таким образом, прибыль за 2023 год составил 525 085 тыс. руб.

## 12. Информация о связанных сторонах.

Перечень связанных сторон :

№пп	Наименование /ФИО	Характер взаимоотношений	Отношение к группе связанных сторон
1.	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Генеральный директор
2.	ООО «ПИК XV»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
3.	ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
4.	ООО «Атомстройкомплекс – Строительство»	Участник ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания с вкладом 100 %	Основное хозяйственное общество
5.	Ананьев Валерий Михайлович	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50%  *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Бенефициар
6.	Кузнецов Павел Аркадьевич	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50%  *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Бенефициар
7.	ООО АКН «Атомстройкомплекс»	Влияние через участников:  Участник Ананьев Валерий Михайлович с вкладом 45% Участник Кузнецов Павел Аркадьевич с вкладом 45%	Другие связанные стороны
8.	ООО Агентство Недвижимости "АТОМ"	Влияние через участников:  Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 100%	Другие связанные стороны
9.	АО "КОРПОРАЦИЯ "АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС"	Учредитель ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» доля 100%	Другие связанные стороны
10.	ООО "ЦЕНТР ПОДРЯДОВ "АСК"	Влияние через участников:  Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 51,22%	Другие связанные стороны

Связанными сторонами Общества, так же являются ООО «Астерия», ООО «Бруно», ООО «Строймаркет», ООО «Специализированный застройщик Крауля» - контролируемые одним и тем же юридическим лицом. Операции с вышеуказанными связанными сторонами в 2023 году не осуществлялись.

Операции со связанными сторонами :

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	(тыс.руб.)
					Сальдо расчетов на 31.12.23 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					



Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.12.24 и до 30.06.25	47 448	197 738	-	550
Проценты по займу	При погашении займа	14 377	23 448	Капитализация	5
			30 354	Безналичная (через расч.счет)	
2. Группа «Дочерние общества»					
-	-	-	-	-	-
3. Группа «Преобладающие (участвующих) хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
4. Группа «Зависимые хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
5. Группа «Участники совместной деятельности»					
-	-	-	-	-	-
6. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентские договоры	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	25 368	21 778	Безналичная (через расч.счет)	- 4 584
Договор на выполнение функций технического заказчика	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	23 308	21 783	Безналичная (через расч.счет)	- 2 205
Договор строительного подряда	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта выполненных работ	936 884	926 600	Безналичная (через расч.счет)	+ 30 857 - 68 656

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

Общество в 2023г. не являлось поручителем и не выдавало поручительств.

Других операций со связанными сторонами в 2023 году не осуществлялось.

За 2023 год краткосрочные вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу (Директору, главному бухгалтеру) которые состоят из следующих видов выплат:

- заработная плата;
- премии;
- оплата времени отпусков;
- начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды.

составили 66 368 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.



### **13. Информация по совместной деятельности.**

Общество не является участником совместной деятельности.

### **14. Информация о прекращаемой деятельности**

В 2024г. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Ведется строительство жилого дома № 2 и жилого дома № 3 – Объект 2.

### **15. Непрерывность деятельности**

Обществом проведена оценка способности 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.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2023 г. величина чистых активов оказалась больше его уставного капитала и составила 476 483 тыс. руб. (раздел 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2023 год).

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

В 2022-2023 годах ряд стран ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может достоверно оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

При этом мы полагаем, что нет оснований для прекращения деятельности Общества в силу следующих причин:

- отрасль отсутствует в санкционных программах против РФ;
- лица, отвечающие за руководство, и лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), отсутствуют в санкционных списках против РФ;
- Общество не является экспортером товаров;
- Общество не зависит от импорта запчастей и материалов;
- Общество не имеет счетов в банках «Новикомбанк», «ВТБ», «Открытие», «Совкомбанк».

### **16. События после отчетной даты**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не возникало фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации или повлиять на понимание результатов работы организации внешними пользователями.

### **17. Информация о существенных ошибках**

Существенных ошибок не выявлено.

## **18. Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности**

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказов директора Общества № 1, 2 от «28» декабря 2023г была проведена инвентаризация объекта незавершенного строительства, дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств и оценочных обязательств.

Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности – отсутствуют.

## **19. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей**

Сумма денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу на 31.12.2023г. составляет – 3 310 356 тыс.руб.

Наличие обеспечения обязательств полученных приведено в таблице 8.

## **20. Информация о совершенных Обществом крупных сделках**

В 2023 году Обществом были заключены следующие крупные сделки:

- Кредитный договор №90-082/КЛ-23 с АО «Банк Дом РФ»
  - ДС №8 к Кредитному договору №90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительного соглашения № 3 к Договору об Ипотеке № 055/303-21 от 12 марта 2021 с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительного соглашения № 4 к Договору об Ипотеке № 055/303-21 от 12.03.2021 с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительного соглашения № 1 к Договору о банковском сопровождении от 12.03.2021 № БС2021-055РП с АО «Банк Дом РФ»
  - соглашения о расторжении Договора об Ипотеке № 419/303-22 от 26.07.2022 между ООО «Специализированный застройщик Репина» и АО «Банк ДОМ.РФ»
  - кредитный договор № 90-172/КЛ-23 с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительное соглашения №5 к Договору ипотеки № 055/303-21 от «12» марта 2021 года с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительного соглашения № 9 к Кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от «05» февраля 2021 года с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительное соглашение № 2 к Кредитному договору № 90-082/КЛ-23 от «12» мая 2023 года с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительное соглашение №1 к кредитному договору № 90-172/КЛ-23 от «19» июля 2023 года с АО «Банк Дом РФ»
  - дополнительное соглашение №6 к договору ипотеки №055/303-21 от «12» марта 2021г с АО «Банк Дом РФ»
- Все крупные сделки были заключены Обществом после одобрения общего собрания участников.

## **21. Исправления в отчетность**

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 31.03.2024 по причине корректировки себестоимости строительства Объекта № 1 и оценочных обязательств.



В бухгалтерскую отчетность внесены следующие корректировки:

№ п/п	Наименование показателя	Код	На 31.12.23 (после изменений)	На 31.12.23 (до изменений)	Сумма изменений, тыс.руб.
<b>Показатели бухгалтерского баланса</b>					
1	Запасы	1210	2 000 072	2 000 713	(641)
2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 249	87	1 162
3	Дебиторская задолженность	1230	3 970 575	4 780 074	(809 499)
4	Нераспределенная прибыль	1370	466 483	532 554	(66 071)
5	Долгосрочные / Прочие обязательства	1450	1 656 628	2 466 127	(809 499)
6	Кредиторская задолженность	1520	265 669	278 732	(13 063)
7	Оценочные обязательства	1540	9 838	34	9 804
8	Краткосрочные / Прочие обязательства	1550	1 466 524	1 396 673	69 851
<b>Показатели Отчета о финансовых результатах</b>					
1	Выручка	2110	785 492	854 815	(69 323)
2	Управленческие расходы	2220	120 204	110 401	9 803
5	Текущий налог на прибыль	2411	92 202	105 249	(13 047)
6	Отложенный налог на прибыль	2412	753	867	(114)
7	Прочее	2460	0	8	(8)
8	Чистая прибыль	2400	525 085	591 156	(66 071)
<b>Показатели Отчета об изменении капитала</b>					
<b>За 2023г.</b>					
1	Увеличение капитала ИТОГО	3310	525 085	591 156	(66 071)
2	Величина капитала на 31.12.2023г. ИТОГО	3300	476 483	542 554	(66 071)

Директор ООО «Специализированный застройщик Репина»

Д.В.Судейкин






Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью  
35 ( Приказ № 12 ) лист 106

27.04.2024 г.

Генеральный директор

( Мамина И.В. )

