



Общество с ограниченной ответственностью

«Лучшее решение»

344019, г.Ростов-на-Дону, ул.Советская, д.44, литер А, ком. № 22А (304А)
ИНН 6167197027 КПП 616701001, ОГРН 1196196049301, ОРНЗ 11906111430

экономим время и деньги

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВА»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВА» (ОГРН 1156181000700), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением неполного раскрытия информации, указанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВА» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В нарушение порядка отражения операций по учету расходов на строительство, регламентированного п. 3 ФСБУ 5/2019, обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВА» при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год завышены данные строки 1150 "Основные средства" Бухгалтерского баланса и занижены данные строки 1210 "Запасы" Бухгалтерского баланса на сумму 210 091 тыс. руб.

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

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

Единственный участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в

способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником 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.

Цацукова Анна Александровна

Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006056712)

Аудиторская организация:
ООО «Лучшее решение»
344019, г.Ростов-на-Дону,
ул.Советская, д.44, литер А,
ком. № 22А (304А),
ОРНЗ 11906111430

«25» апреля 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
по ОКПО	24176784			
ИНН	6102062670			
по ОКВЭД 2	41.20			
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
по ОКЕИ	384			

Организация Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АВА"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 346720, Ростовская обл, Аксайский р-н, Аксай г, Гулаева ул, дом № 124

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Лучшее решение"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6167197027
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1196196049301

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	348 906	101 769	283 386
	в том числе:				
	строительство объектов основных средств		210 091	31 442	210 545
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	31 811	31 811	31 811
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	380 717	133 580	315 198
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	73 373	18 450	42 961
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	493 983	34 649	455 240
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	158 170	284 915	77 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	368	727	116 515
	Прочие оборотные активы	1260	16	26	41
	Итого по разделу II	1200	725 910	338 767	692 357
	БАЛАНС	1600	1 106 627	472 347	1 007 555

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	83 063	83 063	83 063
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(217 938)	(217 938)	(217 938)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	338 328	351 323	278 636
	Итого по разделу III	1300	203 453	216 448	143 761
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	462 516	-	97 688
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	462 516	-	97 688
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 073	104	104
	Кредиторская задолженность	1520	437 585	255 795	766 002
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	440 658	255 899	766 106
	БАЛАНС	1700	1 106 627	472 347	1 007 555



Руководитель

Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АВА"	ИНН	24176784		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6102062670		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	32 773	6 121
	Себестоимость продаж	2120	(21 773)	(4 522)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 000	1 599
	Коммерческие расходы	2210	(65)	(61)
	Управленческие расходы	2220	(22 508)	(13 427)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 573)	(11 889)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 905	12 204
	Проценты к уплате	2330	(12 939)	(1 181)
	Прочие доходы	2340	6 851	111 227
	Прочие расходы	2350	(8 887)	(12 166)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 643)	98 195
	Налог на прибыль	2410	(1 383)	(10 154)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	31	(15 354)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 995)	72 687

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	(12 995)	72 687
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Левченко Елена
Владимировна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
24176784	
6102062670	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АВА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	83 063	(217 938)	-	-	278 636	143 761
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	72 687	72 687
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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. За 2023 г.	3200	83 063	(217 938)	-	-	351 323	216 448
Увеличение капитала - всего:	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	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(12 995)	(12 995)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(12 995)	(12 995)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	83 063	(217 938)	-	-	338 328	203 453

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	143 761	72 687	-	216 448
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	143 761	72 687	-	216 448
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	278 636	72 687	-	351 323
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	278 636	72 687	-	351 323
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	(217 938)	-	-	(217 938)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	(217 938)	-	-	(217 938)

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	203 453	216 448	143 761



Руководитель
Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
24176784		
6102062670		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	66 037	253 954
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	37 956	7 216
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	14 638	3
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	13 443	246 735
Платежи - всего	4120	(380 242)	(499 828)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(362 999)	(419 020)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 151)	(2 655)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(14 092)	(78 153)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(314 205)	(245 874)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	156 306	15 944
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	30 100	10 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 391	5 944
прочие поступления	4219	123 815	-
Платежи - всего	4220	(27 170)	(217 315)
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	(26 000)	(93 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(1 170)	(123 815)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	129 136	(201 371)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	205 036	331 457
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	205 036	331 457
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	(20 326)	-
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	(20 326)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	184 710	331 457
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(359)	(115 788)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	727	116 515
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	368	727
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Левченко Елена
Владимировна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель
Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	81 855	11 558	-	-	-	3 832	-	-	-	81 885	15 390
	5210	за 2022г.	79 258	(7 837)	2 627	-	-	3 721	-	-	-	81 885	11 558
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	3 958	(1 283)	-	-	-	(737)	-	-	-	3 958	(2 020)
	5211	за 2022г.	1 391	(757)	2 567	-	-	(526)	-	-	-	3 958	(1 283)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2023г.	79	(79)	-	-	-	-	-	-	-	79	(79)
	5212	за 2022г.	79	(79)	-	-	-	-	-	-	-	79	(79)
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	488	(448)	-	-	-	(32)	-	-	-	488	(480)
	5213	за 2022г.	428	(410)	60	-	-	(38)	-	-	-	488	(480)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2023г.	1 572	(1 489)	-	-	-	(83)	-	-	-	1 572	(1 572)
	5214	за 2022г.	1 572	(1 312)	-	-	-	(177)	-	-	-	1 572	(1 489)
Земельные участки	5205	за 2023г.	43 146	-	-	-	-	-	-	-	-	43 146	-
	5215	за 2022г.	43 146	-	-	-	-	-	-	-	-	43 146	-
Здания	5206	за 2023г.	30 830	(6 194)	-	-	-	(1 884)	-	-	-	30 830	8 078
	5216	за 2022г.	30 830	(4 310)	-	-	-	(1 884)	-	-	-	30 830	(6 194)
Транспортные средства	5207	за 2023г.	1 812	(885)	-	-	-	(506)	-	-	-	1 812	(1 391)
	5217	за 2022г.	1 812	(379)	-	-	-	(506)	-	-	-	1 812	(885)
Сооружения	5208	за 2023г.	-	(1 180)	-	-	-	(590)	-	-	-	-	(1 770)
	5218	за 2022г.	-	(590)	-	-	-	(590)	-	-	-	-	(1 180)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	31 811	-	-	-	-	-	-	-	-	31 811	-
	5230	за 2022г.	31 811	-	-	-	-	-	-	-	-	31 811	-
Здания	5221	за 2023г.	25 862	-	-	-	-	-	-	-	-	25 862	-
	5231	за 2022г.	25 862	-	-	-	-	-	-	-	-	25 862	-
Сооружения	5222	за 2023г.	5 949	-	-	-	-	-	-	-	-	5 949	-
	5232	за 2022г.	5 949	-	-	-	-	-	-	-	-	5 949	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	31 442	269 311	(18 342)	-	282 411
	5250	за 2022г.	211 965	421 934	(599 830)	(2 627)	31 442
в том числе:							
Подстанция 2КТПНжк-1000/10/0,4 (шт)	5241	за 2023г.	-	2 320	-	-	2 320
Жилой дом по ул.Речников 12, 4 квартал	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2023г.	18 342	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	210 545	407 626	18 342	-	-
Жилой дом по ул.Речников 31 1 очередь стр-ва	5243	за 2023г.	13 101	196 021	599 830	-	18 342
	5253	за 2022г.	-	13 101	-	-	209 121
Жилой дом по ул.Речников 31 общие затраты	5244	за 2023г.	-	970	-	-	13 101
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	970
Земельный участок 18188 кв.м. по адресу: Ростовская обл., Аксайский район, г.Аксай, ул.Речников, 31	5245	за 2023г.	-	70 000	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	70 000
Трансформатор ТМГ-1000-10/0,4кВ (шт)	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	1 420	-	-	-	-
Моноблок iRU Office P2315	5247	за 2023г.	-	(1 420)	-	-	-
	5257	за 2022г.	-	60	-	-	-
Дизельный генератор	5248	за 2023г.	-	-	-	(60)	-
	5258	за 2022г.	-	2 567	-	(2 567)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	31 811	31 811	31 811
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериализуемых основных средств	5287	43 146	43 146	43 146
	5288	-	-	-



Руководитель
Левченко Елена
Владимировна
(подпись)
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	284 915	-	27 170	153 915	-	-	-	-	-	158 170	-
	5315	за 2022г.	77 600	-	217 315	10 000	-	-	-	-	-	284 915	-
в том числе:													
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	284 915	-	27 170	153 915	-	-	-	-	-	158 170	-
	5310	за 2022г.	77 600	-	217 315	10 000	-	-	-	-	-	284 915	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель
Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	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
Запасы - всего	5400	за 2023г.	18 450	-	18 450	186 260	131 337	-	X	73 373	-	73 373	
в том числе:	5420	за 2022г.	42 961	-	42 961	184 508	(209 019)	-	X	18 450	-	18 450	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	14 594	-	14 594	167 853	(109 499)	-		72 948	-	72 948	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	42 536	-	42 536	176 494	(204 436)	-		14 594	-	14 594	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	3 856	-	3 856	18 342	(21 773)	-		425	-	425	
	5423	за 2022г.	425	-	425	7 953	(4 522)	-		3 856	-	3 856	
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.	-	-	-	65	(65)	-		-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	61	(61)	-		-	-	-	
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-	

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



Руководитель Левченко Елена Владимировна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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	
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						Остаток на конец периода	
				поступление	погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	449 974	12 542	-	-	-	-	-	462 516
в том числе:	5571	за 2022г.	97 688	331 457	1 181	(430 326)	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2023г.	-	182 036	486	-	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2022г.	97 688	331 457	1 181	(430 326)	-	-	-	-	182 522
	5553	за 2023г.	-	267 988	12 056	-	-	-	-	-	-
прочая	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	279 984
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	255 899	454 312	396	(269 906)	-	-	X	X	-
в том числе:	5580	за 2022г.	766 106	747 842	5 026	(1 262 812)	-	-	X	X	440 658
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	23 262	22 953	-	(19 211)	-	-	-	-	255 899
авансы полученные	5581	за 2022г.	97 337	(419 689)	-	(493 501)	(43)	-	-	-	26 961
	5562	за 2023г.	-	4 210	-	-	(263)	-	-	-	23 262
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	4 210
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	10 251	147	-	(10 251)	-	-	-	-	147
кредиты	5564	за 2022г.	1 228	21 544	5 026	(17 547)	-	-	-	-	10 251
займы	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2023г.	104	23 000	396	(20 427)	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	104	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	222 263	404 002	-	(220 017)	-	-	-	-	3 073
	5586	за 2022г.	667 437	306 609	-	751 764	-	-	-	-	104
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	222 262
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	255 899	904 286	12 938	(269 906)	(43)	X	X	-	903 174
	5570	за 2022г.	863 784	1 079 299	6 207	(1 693 138)	263	X	X	-	256 899

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель
Ворченко Елена Владимировна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 300	337
Расходы на оплату труда	5620	2 511	2 112
Отчисления на социальные нужды	5630	640	545
Амортизация	5640	2 382	2 393
Прочие затраты	5650	15 740	8 101
Итого по элементам	5660	22 573	13 488
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	21 773	4 522
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.			
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5680	-	-
	5600	44 346	18 010

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



Руководитель **Левченко Елена Владимировна**
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель
Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	345 054	-	351 623
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Левченко Елена
Владимировна
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Левченко Елена Владимировна
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
Часть 2 (текстовая часть)
Общества с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик «АВА»
за 2023 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения об организации	3
2. Учетная политика и её изменения	4
2.1. Основа составления.....	4
2.2. Признание дохода.....	4
2.3. Порядок признания расходов.....	4
2.4. Порядок определения оценочных резервов.....	5
2.5. Порядок определения резервов сомнительных долгов.....	6
2.6. Резервы под обесценение материальных ценностей.....	6
2.7. Порядок учета государственной помощи	6
2.8. Перечень сегментов.....	6
2.9. Применение ПБУ 18/02.....	7
2.10. Связанные стороны	7
2.11. Исправление ошибок в бухгалтерском учете	7
2.12. Применение ФСБУ 6/2020.....	7
2.13. Состав бухгалтерской отчетности	7
3. Раскрытие существенных показателей отчетности	9
3.1.1. Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса).....	9
3.1.2. Основные средства (стр. 1150, 1151 Бухгалтерского баланса).....	9
3.1.3. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства (стр. 1180 и стр. 1420 Бухгалтерского баланса).....	11
3.1.4. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)	11
3.1.5. Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям (строка 1220 Бухгалтерского баланса).....	11
3.1.6. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)	11
3.1.7. Финансовые вложения (строка 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)	12
Состав финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023г.:	12
3.1.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса).....	13
3.1.9. Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса).....	13
3.1.10. Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса).....	14
3.1.11. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли.....	14
3.1.12. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства (стр. 1410 и стр. 1510 Бухгалтерского баланса)	14
3.1.13. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства (стр.1450 и стр. 1550 Бухгалтерского баланса).....	15
3.1.14. Кредиторская задолженность (строка 1520 Бухгалтерского баланса)	15
3.1.15. Оценочные обязательства (строка 1540 Бухгалтерского баланса).....	15
3.1.16. Расшифровка выручки Организации (стр. 2110 ОФР)	15
3.1.17. Расшифровка себестоимости продаж (стр. 2120 ОФР).....	16
3.1.18. Расшифровка коммерческих расходов (стр. 2210 ОФР).....	16
3.1.19. Расшифровка управленческих расходов (стр. 2220 ОФР).....	16
3.1.18. Расшифровка прочих доходов (стр. 2340 ОФР)	16
3.1.19. Расшифровка прочих расходов (стр. 2350 ОФР).....	16
3.2. Информация о связанных сторонах.....	17
3.3. Изменение оценочных значений.....	17
3.4. Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов	17
3.5. Информация по отчетным сегментам.....	17
3.6. Информация о прекращаемой деятельности	17
3.7. Информация об исправленных существенных ошибках.....	18
3.8. Чрезвычайные факты	18
3.9. Допущение непрерывности деятельности	18
3.10. События после отчетной даты	18
3.11. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации	18

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2023 год.

1. Общие сведения об организации

1.1 Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АВА» (далее по тексту Организация) учреждено в 2015 году. Дата регистрации 18.02.2015г.

Его учредителями на дату составления пояснений являются: Арутюнян Людмила Павловна.

В 2023 году доля вышедшего в 2021 году участника продолжает числиться в учете Общества в составе сч.81 "Собственные акции (доли)" в сумме 217 938 тыс. руб.

1.2. Уставный капитал Организации составляет 83 063 тыс.руб., оплачен полностью. Распределение долей уставного капитала следующее:

- ООО специализированный застройщик «АВА» 66,7%;
- Арутюнян Людмила Павловна 33,3%.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 346720, Ростовская область, г.Аксай, ул.Гулаева, д.124

Фактический адрес Организации: он же.

1.4. У Организации нет обособленных подразделений, филиалов.

1.5. Данные о государственной регистрации Организации: ОГРН 1156181000700

1.6. Свидетельство о регистрации

Свидетельство о постановке на налоговый учет серия 61 №007877008 от 18.02.2015г.

КПП 610201001, зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России № 11 по Ростовской области.

1.7. Основной вид деятельности Организации в 2023 году: Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)

1.9. Среднесписочная численность работников по состоянию на 31.12.2023 года составила 9 человек.

1.10. Дочерние и зависимые организации отсутствуют.

Органы управления: высшим органом управления является общее собрание участников, единоличный исполнительный орган - директор, который непосредственно выполняет руководство текущей деятельностью организации.

Директор Левченко Елена Владимировна;

Главный бухгалтер Коршунова Татьяна Алексеевна

1.12. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся главным бухгалтером Коршуновой Т.А.

2. Учетная политика и её изменения

2.1. Основа составления

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности в Организации осуществляется в соответствии с нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Положениями по бухгалтерскому учету, в том числе Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 г № 43н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об утверждении Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2023 год» № 1УП от 30.12.2022 г.

Учетная политика на 2023 год утверждена приказом генерального директора № 7 от 30 декабря 2022 года.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году отсутствовали.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5 % от общей суммы соответствующих статей бухгалтерской отчетности.

2.2. Признание дохода

По окончании строительства на дату подписания документов о передаче объектов долевого строительства застройщик определяет финансовый результат в виде разницы между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами по строительству – экономии застройщика (письма Минфина России от 29.07.2013 № 03-03-06/1/30040, от 26.10.2011 № 03-07-10/17, от 14.02.2011 № 03-03-06/1/98, от 07.02.2011 № 03-03-06/1/77). Экономия застройщика по результатам строительства учитывается в составе прочих доходов.

2.3. Порядок признания расходов

Расходы по строительству жилого дома учитываются на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства. Остаток по счету 08 отражается в бухгалтерском балансе в отдельно введенной подстроке к строке "Основные средства" (существенные показатели отражаются обособленно, т.е. выделяются в подстроках, основание - абзац 2 п. 11 ПБУ 4/99).

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 9 ПБУ 10/99): признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Порядок списания расходов будущих периодов: расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.4. Порядок определения оценочных резервов

Обществом создается резерв по предполагаемым расходам на оплату отпусков исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска на 1 января отчетного года и положенного предоставлению в отчетном году в разрезе подразделений Общества.

Сумма ежемесячных отчислений в резерв рассчитывается до 15 числа месяца следующего за отчетным и равна произведению фактических расходов на оплату труда за отчетный месяц и обязательных страховых взносов, начисленных на эти выплаты, на ежемесячный процент отчислений в резерв.

Сумма ежемесячных отчислений в резерв по Организации в целом отражается по дебету счета 20 «Основное производство» в полном объеме.

Расходы на оплату труда состоят из видов начислений, которые учитываются при расчете отпускных в соответствии с действующим законодательством.

Ежемесячный процент рассчитывается ежегодно как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков, включая обязательные страховые взносы к предполагаемым расходам на оплату труда, включая обязательные страховые взносы.

Предполагаемая сумма расходов на оплату отпусков равна произведению среднего заработка на количество неиспользованных дней оплачиваемого отпуска на 1 января отчетного года и положенного предоставлению в отчетном году и на величину ставки страховых взносов (в том числе взносы на страхование от несчастных случаев на производстве), установленную действующими нормативными документами.

$$СЗ = \text{ФОТ} : (\text{СЧ} \times 351,6 \text{ дн.})$$

где СЗ - среднедневной заработок сотрудников подразделения;

ФОТ - фонд оплаты труда сотрудников подразделения за 12 месяцев, предшествующих отчетному периоду (только выплаты, которые учитываются при расчете среднего заработка для отпускных);

СЧ - среднесписочная численность сотрудников за 12 месяцев;

351,6 дн. - произведение 29,3 дня (среднемесячное число календарных дней) на 12 месяцев.

Предполагаемые расходы на оплату труда, включая обязательные страховые взносы, представляют собой фактические расходы на оплату труда (только выплаты, которые учитываются при расчете среднего заработка для отпускных), понесенные организацией в предыдущем году увеличенные на % (исходя из планируемого увеличения объема выпуска продукции по сравнению с предыдущим годом).

Инвентаризация резерва предстоящих расходов на оплату отпуска производится один раз в год. Остаток резерва на следующий календарный год не переносится.

Расчетные показатели отражаются в смете для определения резерва предстоящих расходов на оплату отпусков, справке-расчете суммы отчислений в резерв на оплату отпусков.

2.5. Порядок определения резервов сомнительных долгов

Размер отчислений в резерв рассчитывается ежемесячно в процентах от суммы долга в зависимости от длительности просрочки, аналогично порядка, установленного для налогового учета п.4 ст.266 НК РФ.

Основание: пункт 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»

Исходя из принципа рациональности и в соответствии с ПБУ 21/2008, считаем целесообразным проводить только корректировку сформированного резерва.

Данный вариант работы с резервом позволит не завышать величину прочих доходов и расходов (не будет дополнительных оборотов по дебету и кредиту счета 91).

2.6. Резервы под обесценение материальных ценностей

Учет запасов производится в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (с изменениями и дополнениями).

Оценка запасов Организации проводится на каждую отчетную дату.

Оценке подлежат запасы:

- 1) запасы общей стоимостью равной или более 100 000 рублей без НДС;
- 2) запасы без движения более 180 дней с даты, следующей за датой последнего документа о движении оцениваемого запаса.

Оценка запасов, представляющих собой незавершенное производство, не проводится.

Для отражения результатов оценки запасов используется группа 14 счетов «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей».

При расчете резерва на отчетную дату возможны следующие случаи.

А. Ранее был создан резерв, остаток изменился или остался прежним, материал еще больше обесценился - сторнируем начисление резерва на предыдущую отчетную дату, начисляем новый резерв на отчетную дату. Подходит для случая, когда остаток изменился, а чистая стоимость осталась прежней.

Б. Ранее был резерв, остаток изменился или остался прежним, материал стал дороже учетной цены - сторнируется начисление резерва на предыдущую отчетную дату (нет необходимости начислять резерв под обесценение, поскольку чистая стоимость выше учетной).

В. Ранее был резерв, остаток нулевой (материал выбыл) – сторнируется начисление резерва на предыдущую отчетную дату.

Г. Ранее резерва не было (в выборке появился новый материал) – начисляется резерв, в случае наличия признаков обесценения.

2.7. Порядок учета государственной помощи

Метод учета поступления бюджетных средств: по мере возникновения обязательств в виде целевого финансирования.

2.8. Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

2.9. Применение ПБУ 18/02

Организация не применяет ПБУ 18/02, т.к. применяет УСНО (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов)

2.10. Связанные стороны

Перечень связанных сторон в 2023 году:

Полное наименование юридического (физического) лица	Место нахождения юридического лица и (или) адрес регистрации физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным	Характер отношений
ИП Арутюнян Людмила Павловна	344022, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, ул Пушкинская, д. 199, кв. 65	По учредителю	нет
ООО "Новый Город"	346721, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, ул Гулаева, д. 124	По юр.адресу	Аренда нежилого помещения (офиса)
ООО "Русский Терем"	346721, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, ул Гулаева, д. 124	По юр.адресу	нет

2.11. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Критерии определения существенности ошибок: ошибка признается существенной и подлежит исправлению, если в результате исправления такой ошибки финансовый результат отчетного года становится положительным вместо отрицательного, и наоборот.

Метод исправления ошибок: в соответствии с ПБУ 22/2010.

2.12. Применение ФСБУ 6/2020

Переход на ФСБУ 6/2020 осуществлен альтернативным способом.

2.13. Состав бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский баланс:

Отражение в бухгалтерском балансе вложений в нематериальные активы: включается в показатель "Нематериальные активы" и отражается обособленно по одной из строк, расширяющих показатель «Нематериальные активы».

Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:

- величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки «Основные средства».

Отражение в бухгалтерском балансе запасов и активов, используемых для создания внеоборотных активов: в разделе I "Внеоборотные активы" баланса по строке «Основные средства».

Отражение в бухгалтерском балансе расходов будущих периодов: в соответствии с п. 20 ПБУ 4/99 расходы будущих периодов отражаются в составе оборотных активов - в группе статей "Прочие оборотные активы".

Отчет о финансовых результатах

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99) - развернуто.

Доходы отражены отдельно по каждому виду деятельности.

Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):

Отчет о движении денежных средств сдается вместе с бухгалтерской отчетностью не позднее 3 месяцев после окончания отчетного периода, форма «Отчета о движении денежных средств» утверждена Приказом Минфина от 02.07.2010 №66н.

Для формирования «Отчета о движении денежных средств» используются следующие подходы.

Организация отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе, на расчетных счетах;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, к таким вложениям Организация, в частности, относит краткосрочные банковские депозиты.

В отчете о движении денежных средств отражаются (п. 6 ПБУ 23/2011):

- денежные потоки организации (выбытия и поступления организации денежных средств и денежных эквивалентов);
- остатки на начало отчетного периода;
- остатки на конец отчетного периода.

Денежными потоками не являются (п. 6 ПБУ 23/2011):

- инвестирование в денежные эквиваленты;
- погашение денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- обмен одних денежных эквивалентов на другие (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

Данные в отчете заполняются в рублях. Средства в иностранной валюте пересчитывают в рубли по курсу ЦБ РФ:

- на дату поступления или выбытия;
- остатки по счетам на конец месяца.

Состав отчета о движении денежных средств:

«Отчет о движении денежных средств» состоит из 3 разделов:

- денежные потоки от текущих операций;
- денежные потоки от инвестиционных операций;
- денежные потоки от финансовых операций.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Формируются в табличной и текстовой форме.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1.1. Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Нематериальные активы в Организации отсутствуют.

3.1.2. Основные средства (стр. 1150, 1151 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в Организации представляют собой:

Наименование	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	2023г.	81 855	11 558	-	-	-	3 832	81 885	15 390
	2022г.	79 258	(7 837)	2 627	-	-	3 721	81 885	11 558
в том числе:									
Другие виды основных средств	2023г.	3 958	(1 283)	-	-	-	(737)	3 958	(2 020)
	2022г.	1 391	(757)	2 567	-	-	(526)	3 958	(1 283)
Производственный и хозяйственный инвентарь	2023г.	79	(79)	-	-	-	-	79	(79)
	2022г.	79	(79)	-	-	-	-	79	(79)
Офисное оборудование	2023г.	488	(448)	-	-	-	(32)	488	(480)
	2022г.	428	(410)	60	-	-	(38)	488	(448)
Машины и оборудование (кроме офисного)	2023г.	1 572	(1 489)	-	-	-	(83)	1 572	(1 572)
	2022г.	1 572	(1 312)	-	-	-	(177)	1 572	(1 489)

Земельные участки	2023г.	43 146	-	-	-	-	-	43 146	-	
	2022г.	43 146	-	-	-	-	-	43 146	-	
Здания	2023г.	30 830	(6 194)	-	-	-	(1 884)	30 830	8 078	
	2022г.	30 830	(4 310)	-	-	-	(1 884)	30 830	(6 194)	
Транспортные средства	2023г.	1 812	(885)	-	-	-	(506)	1 812	(1 391)	
	2022г.	1 812	(379)	-	-	-	(506)	1 812	(885)	
Сооружения	2023г.	-	(1 180)	-	-	-	(590)	-	(1 770)	
	2022г.	-	(590)	-	-	-	(590)	-	(1 180)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	2023г.	31 811	-	-	-	-	-	31 811	-	
	2022г.	31 811	-	-	-	-	-	31 811	-	
в том числе:										
Здания	2023г.	25 862	-	-	-	-	-	25 862	-	
	2022г.	25 862	-	-	-	-	-	25 862	-	
Сооружения	2023г.	5 949	-	-	-	-	-	5 949	-	
	2022г.	5 949	-	-	-	-	-	5 949	-	

У Организации в 2023 году имеются доходные вложения в материальные ценности, учитываемые на счете 03.02 и предоставленные в аренду ООО "Гурмания":

Контрагенты	Сумма, руб.
Основные средства	
03	31 811 000,00
03.02	31 811 000,00
Гурмания ООО	31 811 000,00
Нежилое здание АБК 61:02:0600014:1860	8 843 458,00
Нежилое здание Ресторан 61:02:0600014:1859	9 416 056,00
Нежилое здание СПА 61:02:0600014:1858	7 602 829,00
Сооружение открытого бассейна 61:02:0600014:1920	795 275,00
Сооружение открытого бассейна 61:02:0600014:1921	5 153 382,00
Итого	31 811 000,00

Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №520B00LTBMF от 17.08.2023г.:

- земельный участок, кадастровый №61:02:0600010:25139, площадью 18188 кв.м, расположенный по адресу : Ростовская область, г.Аксай, ул.Речников 31. Договор ипотеки №520B00LTBMF/ДИ-1 от 17.08.2023г. Стоимость земельного участка 70 000 000 рублей.

3.1.3. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства (стр. 1180 и стр. 1420 Бухгалтерского баланса)

Общество не применяет ПБУ 18/02, т.к. применяет УСН (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов)

3.1.4. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

В Организации отсутствуют запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась.

В связи с отсутствием признаков обесценения запасов, Организация не создавала резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Организацией не выдавались обеспечения в виде залога материально-производственных запасов.

Показатель	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Материально-производственные запасы – всего	18 450	73 373
в том числе:		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	14 594	72 948
Готовая продукция	0	0
Товары для перепродажи	3 856	425
Товары и готовая продукция отгруженные	0	0

Организация отражает расходы на строительство в составе незавершенного производства на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства.

В связи с вышеизложенным, Организация отразила данные о расходах на строительство в размере 210 091 тыс.руб. по строке 1150 "Основные средства", доп.строка "Строительство объектов основных средств" Бухгалтерского баланса.

3.1.5. Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям (строка 1220 Бухгалтерского баланса)

Общество не является плательщиком НДС в 2023г.

3.1.6. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Показатель	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	6830	66
Авансы выданные	7407	69 503
Расчеты по налогам и сборам	16	327
Обязательства дольщиков по договорам долевого участия	10 409	404 002
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	9 594	19 968
Прочая	393	117
ИТОГО:	34 649	493 983

По состоянию на 31.12.2023г. сумма обязательств дольщиков по уплате стоимости договоров долевого участия, отраженная по строке 1230 Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность», составляет 404 002 219 руб.

ООО специализированный застройщик «АВА» в 2023 году осуществляло деятельность по строительству многоквартирных жилых домов подрядным способом за счет собственных средств и средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве жилых домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство и Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Начато строительство многоквартирных жилых зданий по адресу: Ростовская область, г.Аксай, ул.Речников 31 (разрешение на строительство RU61-502101-11-2023 от 13.03.2023г.).

Средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке. Средства на этих счетах не являются активом для компании и учитываются на забалансовом счете 008 в разрезе объектов строительства, дольщиков и договоров. По состоянию на 31.12.2023г. сумма средств на счетах эскроу составила 345 464 тыс.руб. Средства дольщиками вносятся на счета эскроу в соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве. После завершения строительства и передачи объектов строительства дольщикам, внесенные на счета эскроу денежные средства будут зачислены на расчетный счет Организации, тем самым закроются обязательства дольщиков по уплате стоимости договоров долевого участия.

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность участников договоров участия в долевом строительстве по оплате квартир после завершения долевого строительства отсутствует.

В 2023 году Организацией были проданы объекты недвижимости, в отношении которых не были заключены договоры долевого участия в строительстве на момент завершения строительства, которые были приняты на балансовый учет для дальнейшей реализации по договорам купли-продажи.

Выручка по этим объектам была отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах в размере 31 192 тыс.руб. Задолженность покупателей по договорам купли-продажи квартир составила 66 тыс.руб.

3.1.7. Финансовые вложения (строка 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Строка 1170 "Финансовые вложения"	0	0
Строка 1240 "Финансовые вложения"	284 915	158 170

Состав финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023г.:

1) Выданные займы:

Займодавец	Сумма задолженности, тыс.руб.	Срок возврата	% годовых
ИП Живилов Виктор Викторович	8 000	07.10.2024	7%
ИП Живилов Виктор Викторович	20 000	29.07.2024	9%
ИП Живилов Виктор Викторович	10 000	31.08.2024	9%
ООО "Казачий"	30 000	31.10.2024	8,5%
ООО "Казачий"	6 000	21.11.2024	8,5%
ООО "Казачий"	20 000	27.12.2024	8,5%
ООО "Казачий"	5 000	27.04.2024	8,5%

ООО "Казачий"	10 000	29.05.2024	8,5%
ООО «Наш продукт»	1 000	8.02.2024	8,5%
ООО "Специализированный застройщик "Строительное управление №5 Аксай"	47 000	07.10.2024	7%
ИТОГО	157 000		

2) Депозит ПАО КБ Центр-инвест сумма 1 170 тыс.руб., срок действия с 04.09.2023г. по 02.03.2024г.

3.1.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

В состав денежных средств и денежных эквивалентов включаются денежные средства на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях, денежные средства в кассе.

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Денежные средства и денежные эквиваленты – всего	727	368
в том числе:		
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на расчетных счетах	727	368

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011):

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Средства в кассе	0	0	0
Средства на расчетном счете	116 515	727	368
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	116 515	727	368

Существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией (например, открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам) с указанием причин данных ограничений (пп. "а" п. 25 ПБУ 23/2011), отсутствуют.

Сумма денежных потоков, связанных с поддержанием деятельности организации на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности (пп. "б" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствует.

Средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации (пп. "г" п. 25 ПБУ 23/2011) отсутствуют.

3.1.9. Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса)

Прочие оборотные активы у Организации представляют собой:

тыс.руб.

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Расходы будущих периодов	26	16

В составе прочих оборотных активов Обществом отражаются расходы будущих периодов, состоящие из:

Наименование РБП	Сумма, руб.
РПБ ИТС ТЕХНО "1С Предприятие" с 18.12.23 по 17.12.24г	15 695,74
РПБ ИТС ТЕХНО "1С Предприятие" с 25.01.23 по 24.01.24г	321,79
ИТОГО	16 017

3.1.10. Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал отражен в сумме 83 063 000 руб. и оплачен полностью. В 2023 году резервный капитал не создавался.

3.1.11. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Данные о фондах специального назначения в 2023 году за предшествующий период отсутствуют.

Сведения о начисленных учредителям дивидендах, а также данные о фондах специального назначения за 2022 год и за 2023 год (произошедших, после 31.12.2023 года) отсутствуют.

3.1.12. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства (стр. 1410 и стр. 1510 Бухгалтерского баланса)

Величина долгосрочных заемных средств Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на 31.12.2023 года составила 462 516 334,22 руб., в т.ч. сумма % - 12 542 314,71 руб.

Показатель	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Долгосрочные заемные средства	0	462 516

Для осуществления строительства заключен кредитный договор №520B00LTBMF от 17.08.2023г. с ПАО Сбербанк в рамках проектного финансирования на сумму 633 562,00 тыс.руб. сроком погашения 28.03.2025 г.

Задолженность по кредиту, отраженная по строке 1410 «Долгосрочные обязательства», составила 182 522 023,87 руб., в том числе начисленные проценты 486 004,37 руб.

Величина краткосрочных заемных средств Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на 31.12.2023 года составила 3 073 232,88 руб., в т.ч. сумма % - 73 232,88 руб.

Показатель	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Краткосрочные заемные средства	104	3 073

Начисленные к уплате проценты по долгосрочным и краткосрочным займам отражены в составе прочих расходов в сумме 12 938 693,92 руб.

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2023 года.

3.1.13. Прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства (стр.1450 и стр. 1550 Бухгалтерского баланса)

На начало и конец отчетного периода, долгосрочные и краткосрочные прочие обязательства отсутствуют.

3.1.14. Кредиторская задолженность (строка 1520 Бухгалтерского баланса)

Показатель	тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	23 262	26 961
Расчеты по авансам полученным	0	0
Расчеты по налогам и сборам	10 251	147
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	0	0
Расчеты с персоналом по оплате труда и прочим операциям	0	0
Обязательства по выплате действительной доли вышедшему участнику	217 938	0
Обязательства перед дольщиками	0	404 002
Расчеты с разными дебиторам и кредиторами	4 344	6 475
ИТОГО:	255 795	437 585

Сумма обязательств застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, отраженная по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2023г., составляет 404 002 219 руб.

Обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, отсутствуют.

3.1.15. Оценочные обязательства (строка 1540 Бухгалтерского баланса)

Резервирования отпуска в 2023 году не осуществлялось по причине отсутствия не отгулянных отпусков сотрудниками Организации.

Условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

3.1.16. Расшифровка выручки Организации (стр. 2110 ОФР)

№ п/п	Наименование показателя	2022 год	2023 год
		Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
	Выручка, всего:	6 121	32 773
1.1.	Выручка от продажи квартир и нежилых помещений	6 121	31 192
1.2.	аренда нежилых помещений	0	1 581

3.1.17. Расшифровка себестоимости продаж (стр. 2120 ОФР)

Показатель	тыс.руб.	
	31.12.2022	31.12.2023
Себестоимость продаж	4 522	21 773

3.1.18. Расшифровка коммерческих расходов (стр. 2210 ОФР)

Показатель	тыс.руб.	
	31.12.2022	31.12.2023
Коммерческие расходы, всего:	61	65
в том числе:		
коммунальные услуги по помещениям на продажу	61	65

3.1.19. Расшифровка управленческих расходов (стр. 2220 ОФР)

Показатель	тыс.руб.	
	31.12.2022	31.12.2023
Управленческие расходы	13 427	22 508

3.1.18. Расшифровка прочих доходов (стр. 2340 ОФР)

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.			
		2022 год		2023 год	
		Сумма, тыс. руб.	Удельный вес, %	Сумма, тыс. руб.	Удельный вес, %
1.	Финансовый результат от строительства Речников 12 4 квартал	108 818	97,83	0	0
2.	Страховое возмещение	43	0,04	0	0
3.	Списание кредиторской задолженности	263	0,24	43	0,63
4.	Аренда нежилых помещений	2 044	1,84	6 808	99,37
5.	Прочие внереализационные доходы	59	0,05	0	0
	ИТОГО	111 227	100	6 851	100

3.1.19. Расшифровка прочих расходов (стр. 2350 ОФР)

№ п/п	Наименование показателя	тыс. руб.			
		2022 год		2023 год	
		Сумма, тыс. руб.	Удельный вес, %	Сумма, тыс. руб.	Удельный вес, %
1.	Услуги банков	172	1,41	62	0,70
2.	Расходы прочих предыдущих периодов выявленные в текущем периоде	0	0	5 855	65,88
3.	Списание дебиторской задолженности	458	3,77	43	0,48
4.	Расходы по содержанию помещений в аренде	1402	11,52	1 714	19,29
5.	Субсидирование ДДУ	9742	80,08	0	0
6.	Прочие расходы	392	3,22	1 213	13,65
	ИТОГО:	12 166	100	8 887	100

3.2. Информация о связанных сторонах

Виды и объем операций со связанными сторонами в 2023 году (руб.):

Расчеты по договорам аренды, поставок, оказания услуг	Баланс на 01.01.2023	Оплачено	Начислено	Баланс на 31.12.2023
Договор субаренды нежилого помещения №11 от 01.03.2019г с ООО «Новый город»	Д-т, К-т 60 0,00	1 080 000,00	1 380 000,00	К-т 60 300 000,00

Среднесписочная численность административно-управленческого персонала на 31.12.2023 года составила 9 человек.

Вознаграждение административно-управленческому персоналу за 2023 год составило 2 511 тыс. руб.

В отчетном периоде Организацией операции с бенефициарными владельцами (учредителем - Арутюнян Л.П.) не проводились.

3.3. Изменение оценочных значений

В 2023 году не формировался резерв по сомнительным долгам в связи с тем, что у Организации отсутствует сомнительная задолженность. Вся задолженность подтверждена актами сверки и гарантийными письмами контрагентов.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2023 году в Организации не создавался, так как попавшие в выборку на каждую отчетную дату запасы не имели признаков обесценивания.

3.4. Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице 7 «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Раскрытие информации об условных обязательствах и условных активах в бухгалтерском учете и отчетности организаций: условные обязательства и условные активы в бухгалтерском учете и отчетности организаций за 2023 год отсутствуют.

3.5. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

3.6. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99).

Организацией не принималось решения о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

3.7. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде, отсутствуют.

3.8. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2023 году отсутствовали.

3.9. Допущение непрерывности деятельности

Организация не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют после отчетной даты.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

3.10. События после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

3.11. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

По состоянию на 31.12.2023 года краткосрочные обязательства Общества составили 440 658 тыс. руб. (в том числе заемные средства 3 073,00 тыс.руб.), долгосрочные обязательства в виде заемных средств составили 462 516 тыс. руб. (в т.ч. проценты по долгосрочным займам со сроком погашения более 1 года 12 056 тыс.руб.), оборотные активы составили 725 910 тыс. руб.

Общество постоянно проводит политику по увеличению доходов и величины чистых активов:

- успешно осуществляет производственно-хозяйственную деятельность;
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Основными кредиторами по краткосрочной кредиторской задолженности являются предприятия, которыми имеется опыт долгосрочного партнерства, что свидетельствует об отсутствии риска неконтролируемого предъявления претензионных требований.

Совокупность перечисленных выше фактов указывает на низкий уровень финансовых рисков – рыночных, кредитных, рисков ликвидности.

28 марта 2024 года

Директор

Главный бухгалтер

М.П.



Левченко Е.В.

Коршунова Т.А.