



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
специализированного застройщика
"СтройЭстэйт"
за 2023 год

180017 г. Псков
ул. Я.Фабрициуса, 10

т/факс 8 (8112) 66-99-67
т. 8 (8112) 66-97-16

auditor.rca@mail.ru
www.auditor.ellink.ru

Аудируемое лицо

ООО СЗ "СтройЭстэйт"

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1136027000636
Россия, Псков.

Аудитор

ООО "Региональный центр аудита"

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1026000966991.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации "Содружество" (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 10306011824.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику
ООО СЗ "СтройЭстэйт"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью специализированного застройщика "СтройЭстэйт" (ОГРН 1136027000636), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СЗ "СтройЭстэйт" по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

Эльвира Валерьевна Фомичева,
Генеральный директор,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 29806010673).



Аудиторская организация:
ООО "Региональный центр аудита"
180017, г. Псков, ул. Я.Фабрициуса, д.10, пом.1022.
ОРНЗ в реестре аудиторских организаций 10306011824.

11 марта 2024 года.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 23 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2023
6037005729		
41.20		
12300	16	
384		

Организация ООО СЗ "СтройЭстэйт" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности общество с ограниченной ответственностью/ частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ
Местонахождение (адрес) 180022, г.Псков, ул. Алмазная, д.9. каб.2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Региональный центр аудита"

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

6027058129
1026000966991

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На <u>31 декабря 20 23</u> г. ³	На <u>31 декабря 20 22</u> г. ⁴	На <u>31 декабря 2021</u> г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150			
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190	115649	89045	
	Итого по разделу I	1100	115649	89045	
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210		3129	1829
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			358
	Дебиторская задолженность	1230	272193	569	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	458	17	1
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	272651	3715	2188
	БАЛАНС	1600	388300	92760	2188

5

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 23 г. ³	На 31 декабря 20 22 г. ⁴	На 31 декабря 20 21 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	110	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	() ⁷	()	()
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	29	29	8
	Итого по разделу III	1300	139	39	18
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	268929		
	Итого по разделу IV	1400	268929		
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	99968	83301	1927
	Кредиторская задолженность	1520	19264	9420	243
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	119232	92721	2170
	БАЛАНС	1700	388300	92760	2188

Руководитель _____ Сорокин Е.Н.
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 09 " февраля 20 24 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

(в ред. Приказов Минфина России
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,
от 19.04.2019 № 61н)

Отчет о финансовых результатах

за _____ год 20 23 г.

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД

Коды		
0710002		
31	12	2023
по ОКПО		
6037005729		
по		
ОКВЭД 2		
41.20		
по ОКОПФ/ОКФС		
12300	16	
по ОКЕИ		
384		

Организация ООО СЗ "СтройЭстэйт" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности общество с ограниченной ответственностью/частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За _____ г. ³	
			20 23	20 22
	Выручка ⁵	2110		
	Себестоимость продаж	2120	()	()
	Валовая прибыль (убыток)	2100		
	Коммерческие расходы	2210	()	()
	Управленческие расходы	2220	()	()
	Прибыль (убыток) от продаж	2200		
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320		
	Проценты к уплате	2330	()	()
	Прочие доходы	2340		1922
	Прочие расходы	2350	()	(1895)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		27
	Налог на прибыль ⁷	2410		(6)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	()	(6)
	отложенный налог на прибыль	2412		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400		21

Форма 0710002 с. 2

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За _____ 20 23 г. ³	За _____ 20 22 г. ⁴
	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 ⁷			
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500		21
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель

(подпись)

Сорокин Е.Н.

(расшифровка подписи)

" 09 "

февраля

20 23 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.

2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанный Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных доходах и расходах могут приводиться в отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетный период.

4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".

7. Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала за 20 23 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
6037005729	
41.20	
12300	16
384	

Организация ООО СЗ "СтройЭстэйт" форма по ОКУД _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКФС/ОКФС _____
 общества с ограниченной ответственностью/частная собственность _____ по ОКЕИ _____
 Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>21</u> г. ¹	10	()			8	18
Увеличение капитала - всего:					21	21
в том числе:						
чистая прибыль	x	x	x	x	21	21
переоценка имущества	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x		x		
дополнительный выпуск акций				x		
увеличение номинальной стоимости акций				x	x	x
реорганизация юридического лица				x		x

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	()					()
в том числе:						
Убыток	x					()
переоценка имущества	x	x	x			()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x				()
уменьшение номинальной стоимости акций	()					()
уменьшение количества акций	()					()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	x	x	x			()
Изменение добавочного капитала	x	x				x
Изменение резервного капитала	x	x				x
Величина капитала на 31 декабря 20 22 г. ²	10	()			29	39
За 20 23 г. ³						
Увеличение капитала - всего:	100					100
в том числе:						
чистая прибыль	x	x	x			
переоценка имущества	x	x				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x				
дополнительный выпуск акций						
увеличение номинальной стоимости акций						
реорганизация юридического лица						
Уменьшение капитала - всего:	()					()
в том числе:						
Убыток	x	x				()
переоценка имущества	x	x				()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x				()
уменьшение номинальной стоимости акций	()					()
уменьшение количества акций	()					()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	x	x				()
Изменение добавочного капитала	x	x				x
Изменение резервного капитала	x	x				x
Величина капитала на 31 декабря 20 23 г. ³	110	()			29	139

Форма 0710004 с. 3

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

Наименование показателя	Изменения капитала за 20 23 г. ² за счет чистой прибыли (убытка)		На 31 декабря 20 22 г. ¹	На 31 декабря 20 23 г. ²
	за счет чистой прибыли	(убытка)		
Капитал - всего				
До корректировок				
корректировка в связи с: изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок				
корректировка в связи с: изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)				
До корректировок				
корректировка в связи с: изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				

12

Форма 0710004 с. 4

3. Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 20 23 г. ³	На 31 декабря 20 22 г. ²	На 31 декабря 20 21 г. ¹
Чистые активы	139	39	18

Руководитель _____ Сорокин Е.Н.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 09 " февраля 20 24 г.
Заступник



Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 19.04.2019 № 61н)

Отчет о движении денежных средств
за _____ год **20 23** г.

Коды		
0710005		
31	12	2023
6037005729		
41.20		
12300		16
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

— Организация ООО СЗ "СтройЭстэйт" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности _____
общества с ограниченной ответственностью/частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
— Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За <u>янв-дек</u> <u>20 23</u> г. ¹	За <u>янв-дек</u> <u>20 22</u> г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110		
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		
Платежи - всего	4120	(10674)	(83338)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10521)	(83287)
в связи с оплатой труда работников	4122	(41)	()
процентов по долговым обязательствам	4123	()	()
налога на прибыль организаций (и прочих налогов)	4124	(70)	(33)
прочие платежи	4129	(42)	(18)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10674)	(83338)

Форма 0710005 с. 2

Наименование показателя	Код	За <u>январь-декабрь</u> 20 <u>23</u> г. ¹	За <u>январь-декабрь</u> 20 <u>22</u> г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210		
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214		
прочие поступления	4219		
Платежи - всего	4220	()	()
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	()	()
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	()	()
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	()	()
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	()	()
прочие платежи	4229	()	()
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11115	83354
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11015	83354
денежных вкладов собственников (участников)	4312	100	
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		

Форма 0710005 с. 3

Наименование показателя	Код	За <u>январь-декабрь</u> 20 <u>23</u> г. ¹	За <u>январь-декабрь</u> 20 <u>22</u> г. ²
Платежи - всего	4320	()	()
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	()	()
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	()	()
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	()	()
прочие платежи	4329	()	()
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11115	83354
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	441	16
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	458	17
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Руководитель

Сорокин Е.Н.

(Подпись)

(расшифровка подписи)

" 09 "

февраля

20 24

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО специализированный застройщик «СтройЭстэйт»
ЗА 2023 ГОД

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СтройЭстэйт» (далее по тексту – Общество) является коммерческой организацией, учрежденной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью» на основании договора об учреждении ООО «СтройЭстэйт» б/н от 23 января 2013 года.

22 марта 2022 года были внесены изменения в наименование организации. С 22.03.2022 г. полное наименование организации - Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СтройЭстэйт». Сокращенное наименование организации - ООО СЗ «СтройЭстэйт».

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 1 по Псковской области за № 1136027000636 11 февраля 2013 года.

В течение 2023 года учредителем принималось решение об изменении величины уставного капитала на 100 000 (Сто тысяч) рублей, вследствие чего его величина составила 110 200 (Сто десять тысяч двести) рублей.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

В 2023 году Общество являлось застройщиком нескольких многоквартирных жилых домов:

- девятиэтажный жилой дом по адресу: Псковская область, Псковский район, деревня Борисовичи, жилой дом поз. 1.1 по ППТ;

- многоквартирный жилой дом № 2 по ППТ во 2 части квартала деревни Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области на земельном участке с КН 60:18:0060201:6485.

Общество по состоянию на 31 декабря 2023 года не имеет филиалов, представительств и иных подразделений, поэтому Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности только Общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СтройЭстэйт».

Среднесписочная численность работающих в Обществе за отчетный период по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 человек, по состоянию на 31 декабря 2022 года - 1 человек

Руководство текущей деятельностью осуществляется директором в качестве единоличного исполнительного органа Общества. Директором Общества является г-н Сорокин Евгений Николаевич.

В бухгалтерской отчетности организации раскрывается информация, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, информация раскрывается с учетом существенности.

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

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена на основе Учетной политики на 2022 год, утвержденной Приказом № 1/12/21 от 31.12.2021.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются со знаком минус или в круглых скобках.

Доходы и расходы в 2023 году в учете и отчетности определялись по методу начисления. Общество применяет общую систему налогообложения.

Основные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации об объектах основных средств Общества осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 100 000 рублей за единицу.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая затраты на транспортировку, которые включаются в фактическую себестоимость. Скидки по оплате, предоставляемые поставщиками, подлежат вычету при определении затрат на приобретение при принятии на учет.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Незавершенное строительство

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н. Незавершенное строительство оценивается по фактической себестоимости.

Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности

Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Доходы организации подразделяются на две категории:

- доходы от реализации товаров (работ, услуг) - учитываются на счете 90.
- внереализационные доходы - учитываются на счете 91.

Средства дольщиков, полученные по договорам долевого участия, являются средствами целевого финансирования и доходами не являются. Полученная при строительстве экономия застройщика (разница между суммой средств целевого финансирования и фактическими расходами на строительство) определяется на последний день квартала, в котором получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и завершено расходование средств участников на создание объектов. Экономия застройщика определяется в целом по объекту недвижимости и является внереализационным доходом.

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации:

- Доход от выполнения функций технического заказчика
- Процентный доход по остатку денежных средств на счетах в банках;
- Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договора;
- Прочие доходы.

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Расходы, связанные с получением доходов от реализации, учитываются на счете 90.

Затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства. При этом к прямым затратам относятся все расходы, непосредственно связанные с определенным объектом строительства (проектные работы, арендная плата за землю, заработная плата работников, стоимость принятых подрядных работ, расходы на услуги банков по спецсчетам застройщика). Вышеуказанные затраты отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», они не относятся к запасам, так как строительство ведется полностью за счет целевых средств, дольщики приобретают права требования в отношении квартир в строящихся домах, право собственности на объекты недвижимости не оформляется и продажи недвижимости не происходит, накопление затрат на счете 08 происходит в течение периода более 12 месяцев.

Косвенные расходы учитываются на счете 26 "Общехозяйственные расходы".

Перечень расходов, признаваемых прочими расходами:

- Комиссии банка;
- Недостачи и потери по результатам инвентаризации;
- Проценты по договорам займа;
- Штрафы, пени, неустойки;
- Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- Налоги и сборы, платежи в соответствии с законодательством РФ;
- Прочие расходы.

Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023 ГОД

Внеоборотные активы

Собственные основные средства у Общества отсутствуют.

Состав арендованных основных средств на 31.12.2023 года.

Наименование основного средства	Местонахождение	Объемные показатели, стоимость.
Помещение нежилое	г. Псков, ул. Алмазная д. 9 каб. 2	11,8 кв.м., 196000 руб.

На основании пп.б) п.11 и п.12 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", указанный объект не признается предметом аренды в качестве права пользования активом и не признается обязательством по аренде.

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены внеоборотные активы в сумме 115 649 тыс. руб., в том числе незавершенное строительство по объектам: «строительство девятиэтажного жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, деревня Борисовичи, жилой дом поз. 1.1 по ППТ» и «строительство многоквартирного жилого дома № 2 по ППТ во 2 части квартала деревни Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области на земельном участке с КН 60:18:0060201:6485».

Наименование объекта строительства	Остаток на 01.01.2023	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2023.
Строительство девятиэтажного жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, деревня Борисовичи, жилой дом поз. 1.1 по ППТ	32934	22589		55523
Строительство многоквартирного жилого дома № 2 по ППТ во 2 части квартала деревни Борисовичи Завеличенской волости Псковского района Псковской области на земельном участке с КН 60:18:0060201:6485	515	3959		4474
Земельные участки	55596	56		55652

Запасы

Материально-производственные запасы отражены по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса и оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение. В составе Запасов отражены приобретенные строительные материалы.

На начало отчетного периода величина запасов оценивалась в 3 129 тыс. руб. На конец года запасы отсутствуют.

За 2023 год приобретено материалов на сумму 11 155 тыс. руб., использовано в деятельности материалов (на строительство) на сумму 14 284 тыс. руб.

Обесценение в 2023 году отсутствовало, резерв под обесценение не создавался.

В течение 2023 года изменения способов оценки материально-производственных запасов отсутствовали.

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31 декабря 2023 года составляют 431 тыс. руб.

Дебиторская задолженность

По статье 1230 Бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Величина дебиторской задолженности складывается из авансов контрагентам, задолженности дольщиков по договорам долевого участия в строительстве жилых домов.

На начало отчетного периода дебиторская задолженность составила 569 тыс. руб., в том числе предоплата подрядным организациям — 569 тыс. руб.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность составила 272 193 тыс. руб., в том числе задолженность по договорам долевого участия — 268 929 тыс. руб.; предоплата подрядным организациям — 2 828 тыс. руб.; поставщикам — 431 тыс. руб.; прочая — 5 тыс. руб.

В связи с тем, что на 31 декабря 2023 года сомнительная задолженность отсутствует, резерв по сомнительным долгам отсутствует.

Денежные средства

По статье 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса отражены денежные средства Общества на конец отчетного года в сумме 458 тыс. руб. Состав денежных средств и доля каждого вида в общем объеме денежных средств представлены в таблице:

Денежные средства по видам	На 31 декабря 2023 года		На 31 декабря 2022 года	
	тыс. руб.	доля, % в общем объеме денежных средств	тыс. руб.	доля, % в общем объеме денежных средств
1	2	3	4	5
Денежные средства на расчетных счетах	358	78	17	100
Денежные средства и денежные документы в кассе	100	22		
Всего:	458	100	17	100

Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 110 200 (Сто десять тысяч двести) рублей 00 копеек. В течение 2023 года учредителем принято решение об увеличении величины уставного капитала на 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Резервный фонд отсутствует.

По итогам 2021-2023г.г. получена нераспределенная прибыль в размере 8 тыс. руб., 29 тыс. руб., 29 тыс. руб. соответственно.

Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства в 2023 году представлены прочими обязательствами (средства целевого финансирования дольщиков по ДДУ). По состоянию на 01 января 2023 год прочие обязательства отсутствовали, на 31 декабря 2023 года задолженность дольщиков по ДДУ составляет 268929 тыс. руб.

Краткосрочные обязательства

По строке 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражена краткосрочная задолженность Общества по полученным займам на 31 декабря 2023 г. в сумме 99 968 тыс. руб., на 31 декабря 2022 г. в сумме 83 301 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. в сумме 1927 тыс. руб.

Кредиторская задолженность отражается по строке 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса. Кредиторская задолженность представлена задолженностью Общества перед подрядчиками, по налогам и сборам, перед персоналом по оплате труда, перед прочими кредиторами.

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2022 года перед подрядчиками, а также прочими кредиторами составляет 9420 тыс. руб., в том числе: задолженность поставщикам — 9406 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам — 14 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2023 года перед подрядчиками, а также прочими кредиторами составляет 19 264 тыс. руб., в том числе: задолженность поставщикам — 19 248 тыс. руб., задолженность по налогам и сборам — 14 тыс. руб., задолженность по оплате труда – 2 тыс. руб.

Сведения о задолженности Общества по уплате налогов, сборов, иных платежей приведены в таблице:

Наименование налога, сбора	Задолженность на 31 декабря 2023 года, тыс. руб.	Задолженность на 31 декабря 2022 года, тыс. руб.
Налог на прибыль организаций	0	0
Обязательные взносы по социальному страхованию и пенсионному обеспечению	2	0
Земельный налог	12	14
Налог на доходы физических лиц	0	0
Всего	14	14

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Расчет налога на прибыль:

Ставка налога 20%

Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету 0 тыс. руб.

Сумма условного расхода по налогу на прибыль 0 тыс. руб.

Сумма постоянного налогового обязательства 0 тыс. руб.

Сумма отложенного налогового актива 0 тыс. руб.

Сумма отложенного налогового обязательства 0 тыс. руб.

Налог на прибыль 0 тыс. руб.

Информация о связанных сторонах

Перечень связанных сторон

- ООО «ФорматСтрой», ООО СЗ «СУ-79» - общий директор;
- ООО «ФорматСтрой», ООО СЗ «СУ-79» - контролирующий собственник ООО СЗ «СтройЭстэйт» имеет доли в размере 100 % в уставном капитале ООО «ФорматСтрой» и в уставном капитале ООО СЗ «СУ-79»;
- Сорокин Евгений Николаевич – учредитель, бенефициар;
- Сорокин Евгений Николаевич – исполнительный орган.

Операции, проведенные со связанными сторонами

	Характер операций	Объем операций в 2023 год, тыс. руб.	Форма и условия расчетов
ООО СЗ «СУ-79» (техзаказчик)	Выполнение функций техзаказчика	450	Безналичные расчеты. Кредиторская задолженность на 31.12.2023г. - 408 тыс. руб. Срок погашения 2024 год

В 2022-2023 годах выплаты управленческому персоналу в виде заработной платы осуществлялись, дивиденды не выплачивались.

Оценочные обязательства

За 2023 год отсутствуют признанные в бухгалтерском учете оценочные обязательства.

Резерв по отпускам на 31.12.2023 года отсутствует. С учетом условий и режима труда, отпуск сотруднику предоставлен по май 2024 года.

Условные обязательства и условные активы.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в каких-либо судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 г. не был создан руководством.

Условия ведения деятельности и существующие потенциальные риски.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

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

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2023 году имело место совершенствование механизмов, направленных против использования низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2023 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Непрерывность деятельности.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

В 2024 году Общество намерено заключать с участниками рынка строительства жилья новые договоры в строительстве, что обеспечит должный приток денежных средств для финансирования строительства и содержания службы застройщика, получение от данных видов деятельности дохода и, соответственно, налогооблагаемой прибыли, что также обеспечит устойчивость финансового положения и стабильное существование организации в будущем.

Информация по прекращаемой деятельности

Общество не прекращало и не планирует прекращать виды деятельности, которыми оно занималось.

Чистые активы

Чистые активы Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составили 139 тыс. руб. (31 декабря 2022 года – 39 тыс. руб.).

События после отчетной даты

В ходе подготовки годовой отчетности за 2023 год и до даты подписания бухгалтерской отчетности за 2023год не выявлено событий после отчетной даты, оказывающих влияние на информацию, представленную в годовом отчете, поэтому отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия событий после отчетной даты.

Директор
ООО специализированный застройщик
«СтройЭстэйт»



Сорокин Е.Н.

Дата: 22 февраля 2024 года.

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 24
(двадцати четырех) листах

