

# ООО «СКА»

Общество с ограниченной ответственностью «Ставропольская коллегия аудиторов»  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОИН 11606076461

355035, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, 16в, офис 609. Тел. (8652) 56-74-63, 56-74-65, E-mail: [ska-audit@mail.ru](mailto:ska-audit@mail.ru).

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1**  
**"ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН»**

ЗА 2023 ГОД

г. Ставрополь

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН»**

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН» (ОГРН 1166196086891, 344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3 / стр. 1, оф 1, далее – Общество), 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 за 2023 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовой) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

## **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной бухгалтерской отчетности в аудиторском заключении от 31 марта 2023 года.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие



события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества, 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.

Директор (ОРНЗ 21706056371)

Владимир Иванович Булавинов

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706056382)

Лидия Петровна Медведева



**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Ставропольская коллегия аудиторov» (ООО «СКА»), ОГРН 1162651077599,

355035, г. Ставрополь, проспект Кулакова, 16в, офис 609;

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606076461.

28 марта 2024 года.

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
Форма по ОКУД		<b>03534469</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>6163148597</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"</b>	по ОКПО	<b>41.20</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>12300</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>16</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес) <b>344072, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Вересаева ул, дом 101/3, строение 1, офис 1</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "СТАВРОПОЛЬСКАЯ КОЛЛЕГИЯ АУДИТОРОВ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>2636212653</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1162651077599</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1, п. 23	Основные средства	1150	155 303	158 082	152 897
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3, п. 23	Финансовые вложения	1170	1 889 485	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	290 097	16 537	1 728
п. 23	Прочие внеоборотные активы	1190	127 955	649	873
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 462 840</b>	<b>175 268</b>	<b>155 498</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
2.2., 8, п. 23	Запасы	1210	11 084 675	3 757 739	3 026 335
	в том числе:				
2.2., 8, п. 23	Завершенные строительством объекты	12101	90 139	318 432	67 630
2.2., 8, п. 23	Строительство объектов подрядным способом	12102	9 379 263	2 917 508	2 470 081
2.2., 8, п. 23	Авансы по строительству	12103	1 142 090	-	94 070
2.2., 8, п. 23	Завершенные строительством объекты (по ДДУ)	12104	473 183	521 799	394 554
п. 23	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 446 248	411 940	331 823
	в том числе:				
п. 23	НДС по строительству	12201	1 445 782	406 973	286 852
п. 23	НДС по завершенным строительством объектам	12202	466	2 450	18 805
	НДС по прочим услугам	12203	-	2 517	26 166
5.1, п. 23	Дебиторская задолженность	1230	31 844 064	7 470 631	9 114 613
	в том числе:				
5.1., п. 23	Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	12301	30 752 680	6 928 523	8 801 904
5.1., п. 23	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству	12302	1 046 733	523 328	287 407

5.1., п. 23	Расчеты по налогам и сборам	12303	17 561	3 465	20 000
5.1., п. 23	Расчеты с прочими дебиторами	12304	27 090	15 315	5 302
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п. 23	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 950 885	10 083 920	6 570 270
	в том числе: Аккредитив	12501	-	6 705 540	4 971 618
п. 23	Прочие оборотные активы	1260	2 451	125	412
	Итого по разделу II	1200	46 328 323	21 724 355	19 043 453
	<b>БАЛАНС</b>	1600	48 791 163	21 899 623	19 198 951

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 510 230	4 277 960	1 441 378
р. 23,25	в том числе: Нераспределенная прибыль	13701	1 260 632	4 288 820	1 441 378
	Выплата дивидендов	13702	(28 362)	(10 860)	-
	Итого по разделу III	1300	5 510 240	4 277 970	1 441 388
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3, р. 17,23	Заемные средства	1410	8 117 448	8 208 986	7 376 300
	в том числе:				
5.3, р. 17,23	Долгосрочные займы	14101	7 815 341	401 399	1 474 682
5.3, р. 17,23	Долгосрочные кредиты	14102	302 107	7 807 587	5 901 618
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 844	10 859	895
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 121 292	8 219 845	7 377 195
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3, р. 17,23	Заемные средства	1510	152 566	256 654	231 971
	в том числе:				
5.3, р. 17,23	Проценты по займам	15101	152 566	256 654	231 971
5.3, р. 23	Кредиторская задолженность	1520	667 432	1 783 384	1 012 350
	в том числе:				
5.3, р. 23	Расчеты по налогам и сборам	15201	25 706	221 639	123 683
5.3, р. 23	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству	15202	173 232	1 370 456	779 392
5.3, р. 23	Расчеты с прочими кредиторами	15203	468 494	191 289	109 275
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7, р.23	Оценочные обязательства	1540	13 462	7 549	3 888
р. 23,	Прочие обязательства	1550	34 326 171	7 354 221	9 132 158
	в том числе:				
р. 23	Целевое финансирование по договорам долевого участия	15501	34 326 171	7 354 221	9 132 158
	Итого по разделу V	1500	35 159 631	9 401 808	10 380 367
	<b>БАЛАНС</b>	1700	48 791 163	21 899 623	19 198 951

Руководитель

**Папко Игорь Владимирович**

(расшифровка подписи)

"ЮгСтройИнвест-Дон"  
22 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"</b>	по ОКПО	03534469		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6163148597		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
р. 23	Выручка	2110	3 551 300	3 923 776
4.1.6., р.23	Себестоимость продаж	2120	(308 761)	(164 411)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 242 539	3 759 365
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
р. 23	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 242 539	3 759 365
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	52 910	81 681
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	11 016	10 162
	Прочие расходы	2350	(1 731 722)	(290 234)
р. 23	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 574 743	3 560 974
	Налог на прибыль	2410	(314 111)	(713 532)
	в том числе:			
р. 23	текущий налог на прибыль	2411	(594 686)	(718 378)
р. 23	отложенный налог на прибыль	2412	280 575	4 846
	Прочее	2460	-	-
р. 23, р.25	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 260 632	2 847 442



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	-	-
р. 23	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 260 632	2 847 442
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



22 марта 2024 г.

**Папко Игорь  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
03534469		
6163148597		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"

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

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	1 441 378	1 441 388
За 2022 г.	3210	-	-	-	-	2 847 442	2 847 442
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	-	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(10 860)	(10 860)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	(10 860)	(10 860)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	4 277 960	4 277 970
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 260 632	1 260 632
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 260 632	1 260 632
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(28 362)	(28 362)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(28 362)	(28 362)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	5 510 230	5 510 240

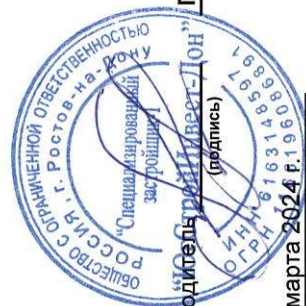


## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	1 441 388	2 847 442	(10 860)	4 277 970
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 441 388	2 847 442	(10 860)	4 277 970
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 441 378	2 847 442	(10 860)	4 277 960
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 441 378	2 847 442	(10 860)	4 277 960
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	5 510 240	4 277 970	1 441 388



Руководитель ИРИС-ДОН **Папко Игорь Владимирович**  
 (расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью  
**Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
03534469		
6163148597		
41.20		
12300	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 738 378	6 907 241
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	460 247	268 153
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 278 131	6 639 088
Платежи - всего	4120	(24 434 518)	(14 064 974)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(15 970 282)	(10 647 003)
в связи с оплатой труда работников	4122	(143 314)	(51 565)
процентов по долговым обязательствам	4123	(156 522)	(77 450)
налога на прибыль организаций	4124	(794 450)	(611 310)
прочие платежи	4129	(7 369 950)	(2 677 646)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18 696 140)	(7 157 733)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	11 389 712	11 846 186
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 389 712	11 846 186
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	(826 607)	(1 174 803)
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	4322	(32 516)	(10 860)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(794 091)	(1 163 943)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 563 105	10 671 383
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(8 133 035)	3 513 650
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10 083 920	6 570 270
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 950 885	10 083 920
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Папко Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

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

**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	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
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.	-	-	-	-	



### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	55 196	57 245	57 245
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	6 069 673	1 802 609	857 220
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 неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	первоначальная стоимость				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	-	-	3 300 000	-	-	(1 410 515)	1 889 485	-
в том числе:										
АЭРО-СИТИ ООО	5302	за 2023г.	-	-	3 300 000	-	-	(1 410 515)	1 889 485	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2023г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2023г. за 2022г.	-	-	3 300 000	-	-	(1 410 515)	1 889 485	-



## 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	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

**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.	3 757 739	-	3 757 739	11 385 013	(4 056 077)	-	-	11 084 675	-	11 084 675	-	
	5420	за 2022г.	3 026 335	-	3 026 335	14 696 447	(13 965 043)	-	-	3 757 739	-	3 757 739	-	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	268 833	-	268 833	123 690	(313 955)	-	-	78 568	-	78 568	-	
	5422	за 2022г.	64 974	-	64 974	420 840	(216 981)	-	-	268 833	-	268 833	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	49 599	-	49 599	271 888	(309 916)	-	-	11 571	-	11 571	-	
	5424	за 2022г.	2 656	-	2 656	214 854	(167 911)	-	-	49 599	-	49 599	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 10)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	590 110	-	590 110	1 530 674	(2 120 784)	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 11)	5408	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2022г.	232 204	-	232 204	671 896	(904 100)	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 12)	5409	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5429	за 2022г.	363 554	-	363 554	1 970 412	(2333966)136	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 13)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	329 429	-	329 429	1 890 657	(2220086)256	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 14)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	129 581	-	129 581	860 012	(988 593)	-	-	-	-	-	-	
Авансы по строительству (Кластер 12)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	81 027	-	81 027	-	(81 027)	-	-	-	-	-	-	
Авансы по строительству (Кластер 10)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	10 348	-	10 348	-	(10 348)	-	-	-	-	-	-	
Авансы по строительству (Кластер 13)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	2 695	-	2 695	-	(2 695)	-	-	-	-	-	-	
Завершенные строительством объекты		за 2023г.	521 799	-	521 799	468 082	(516 698)	-	-	473 183	-	473 183	-	
		за 2022г.	394 554	-	394 554	521 799	(394 554)	-	-	521 799	-	521 799	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 9)		за 2023г.	216 967	-	216 967	413 820	(630 187)	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 15-19)		за 2023г.	608 836	-	608 836	-	(608 836)	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 15)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	365 892	-	365 892	2 390 195	(2 390 195)	-	-	365 892	-	365 892	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 16)		за 2023г.	-	-	-	1 169 352	(803 460)	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Парковки 19)		за 2023г.	37 321	-	37 321	-	(37 321)	-	-	37 321	-	37 321	-	
		за 2022г.	-	-	-	127 641	(90 320)	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 17)		за 2023г.	300 428	-	300 428	-	(300 428)	-	-	300 428	-	300 428	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Кластер 18)		за 2023г.	453 864	-	453 864	-	(453 864)	-	-	453 864	-	453 864	-	
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов подрядным способом (Левобережье 1-13)		за 2023г.	1 557 075	-	1 557 075	-	(1 557 075)	-	-	1 557 074	-	1 557 074	-	
		за 2022г.	-	-	-	1 557 074	-	-	-	-	-	-	-	

	за 2023г.	202 928		202 928	(202 928)								
Строительство объектов подрям способом (40 летия Победы, 111 (Антенное поле)	за 2022г.	-	-	202 928	-	-	-	-	-	202 928	-	-	202 928
Строительство объектов подрям способом (Павлово-Посадское (1-11)	за 2023г.	-	-	5 800 489	-	-	-	-	-	5 800 489	-	-	5 800 489
Строительство объектов подрям способом (61 квартал)	за 2022г.	-	-	1 979 556	-	-	-	-	-	1 979 556	-	-	1 979 556
Строительство объектов подрям способом (персона.)	за 2023г.	-	-	210 569	-	-	-	-	-	210 569	-	-	210 569
Строительство объектов подрям способом (Полет)	за 2022г.	-	-	1 387 437	-	-	-	-	-	1 387 437	-	-	1 387 437
Авансы по строительству	за 2023г.	-	-	1 142 090	-	-	-	-	-	1 142 090	-	-	1 142 090
Общце МКР	за 2022г.	-	-	1 211	-	-	-	-	-	1 211	-	-	1 211

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	Выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
								списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	7 470 631	-	41 337 358	-	(16 962 668)	-	(16 962 668)	-	-	-	(1 257)	-	-	31 844 064	-
	5530	за 2022г.	9 114 613	-	15 887 223	-	(17 531 273)	-	(17 531 273)	-	-	-	-	88	-	7 470 631	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	15 315	-	28 105	-	(14 330)	-	(14 330)	-	-	-	-	-	-	27 090	-
	5533	за 2022г.	5 302	-	14 698	-	(4 699)	-	(4 699)	-	-	-	-	14	-	15 315	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству	5514	за 2023г.	523 328	-	777 475	-	(254 070)	-	(254 070)	-	-	-	X	X	-	1 046 733	-
	5534	за 2022г.	287 407	-	361 808	-	(145 887)	-	(145 887)	-	-	-	X	X	-	523 328	-
Расчеты по налогам и сборам	5515	за 2023г.	3 465	-	20 075	-	(4 722)	-	(4 722)	-	-	-	X	X	-	17 561	-
	5535	за 2022г.	20 000	-	882	-	(17 471)	-	(17 471)	-	-	-	X	X	-	3 465	-
Расчеты с должниками по средствам, полученным на финансирование строительства	5516	за 2023г.	6 928 523	-	40 513 703	-	(16 689 546)	-	(16 689 546)	-	-	-	X	X	-	30 752 680	-
	5536	за 2022г.	8 801 904	-	15 489 835	-	(17 363 216)	-	(17 363 216)	-	-	-	X	X	-	6 928 523	-
Итого	5500	за 2023г.	7 470 631	-	41 337 358	-	(16 962 668)	-	(16 962 668)	-	X	-	(1 257)	-	-	31 844 064	-
	5520	за 2022г.	9 114 613	-	15 887 223	-	(17 531 273)	-	(17 531 273)	-	X	-	-	68	-	7 470 631	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	8 208 986	8 016 141	-	(6 107 679)	-	-	-	8 117 448
в том числе:	5571	за 2022г.	7 378 300	11 846 186	-	(11 013 500)	-	-	-	8 208 986
кредиты	5552	за 2023г.	7 807 587	7 815 341	-	(7 807 587)	-	-	-	7 815 341
	5572	за 2022г.	5 901 618	11 846 186	-	(9 940 217)	-	-	-	7 807 587
займы	5553	за 2023г.	401 399	200 800	-	(300 082)	-	-	-	302 107
	5573	за 2022г.	1 474 682	-	-	(1 073 283)	-	-	-	401 399
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 040 038	472 646	30 403	(1 724 346)	-	1 257	-	819 998
в том числе:	5580	за 2022г.	1 244 321	836 282	26 074	(66 707)	-	68	-	2 040 038
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	191 289	379 931	-	(102 726)	-	-	-	468 494
	5581	за 2022г.	109 275	126 640	-	(44 640)	-	14	-	191 289
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	221 639	5 484	-	(202 674)	-	1 257	-	25 706
	5583	за 2022г.	123 683	98 395	-	(493)	-	54	-	221 639
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	256 654	-	30 403	(134 491)	-	-	-	162 566
	5585	за 2022г.	231 971	-	26 074	(1 381)	-	-	-	256 654
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по инвестиционному строительству	5567	за 2023г.	1 370 456	87 231	-	(1 284 455)	-	X	X	173 232
	5587	за 2022г.	779 392	611 247	-	(20 183)	-	X	X	1 370 456
Расчеты по Распоряжению Губернатора РО № 234 от 15.10.2018	5568	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5588	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	10 249 024	8 488 787	30 403	(9 832 025)	-	1 257	-	8 937 446
	5570	за 2022г.	8 620 621	12 982 488	26 074	(11 080 207)	-	X	X	10 249 024

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	308 761	164 411
Итого по элементам	5660	308 761	164 411
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	308 761	164 411

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

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	7 549	12 926	(7 013)	-	13 462

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	33 649 569	13 620 980	13 332 285
в том числе:				
Денежные средства дольщиков на счетах эскроу	5801	25 834 228	5 813 392	7 430 667
Поручительства третьих лиц ООО "Конструктивная система"	5802	-	236 739	1 475 405
Поручительства третьих лиц ООО Ростра-РД	5803	2 605 113	2 523 616	1 475 405
Поручительство Иванова Юрия Ивановича	5804	2 605 114	2 523 616	1 475 404
Поручительство Иванова Алексея Юрьевича	5805	2 605 114	2 523 616	1 475 404
Поручительство Анашкиной Татьяны Юрьевны	5806	-	-	-
Выданные - всего	5810	9 852 446	3 439 317	2 864 645
в том числе:				
Строительство инвестиционных объектов	5811	9 852 446	3 439 307	2 864 635
Залог доли участия в уставном капитале ООО Строительное управление-8 "ЮгСтройИнвест" (60%)	5812	6	6	6
Залог доли участия в уставном капитале Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%)	5813	4	4	4



## 9. Государственная помощь

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

## Раздел 10. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»,

сокращенное: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Общество создано Собранием участников протокол № 1 от 30.06.2016 г.

Дата государственной регистрации 11 июля 2016 г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1166196086891. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 26 по Ростовской области, ИНН 6163148597 КПП 616301001.

Юридический адрес на момент регистрации: 344006, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский. 2/2 офис 613.

На основании протокола решения участников общества от 10.10.2016 Общество изменило местонахождение. Фактический адрес с 10.10.2016 г.: 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 37-я Линия, 95, офис 24.

Юридический адрес с 24.01.2020: 344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3 / стр. 1, оф 1.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен в полном объеме.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Руководитель организации: директор

- с 25.01.2018 Папко Игорь Владимирович, протоколы учредителей № 3 от 09.01.2018 г, №1 от 09.01.2023 г. о продлении полномочий с 10.01.2023г. по настоящее время.

Главный бухгалтер: Белевцова Екатерина Сергеевна с 01.08.2016 по настоящее время.

Основным видом деятельности является: производство общестроительных работ по возведению зданий, ОКВЭД 41.20. «Строительство жилых и нежилых зданий». С августа 2016 общество является членом СРО АС «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов». В 2023 году Обществом закончена реализация масштабного проекта, начатого с 4 квартала 2018 года по строительству многоквартирных жилых домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева.

С 1 квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная. В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от 04.02.2022 № 18 для реализации названного проекта Обществу предоставлены в аренду сроком на 10 лет без торгов 7 земельных участков. Действующие в 2023 году в разрешения на строительство:

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
1/2	30.05.2022	61-310-012301-2022
1	30.05.2022	61-310-012401-2022
1/1	30.05.2022	61-310-012801-2022
2	30.05.2022	61-310-012501-2022
3	30.05.2022	61-310-012601-2022
4/1	26.05.2022	61-310-012001-2022
4	26.05.2022	61-310-011101-2022

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
5	26.05.2022	61-310-012101-2022
6/1	23.05.2022	61-310-011601-2022
6	23.05.2022	61-310-011401-2022
7	23.05.2022	61-310-011501-2022
8/1	18.05.2022	61-310-011101-2022
8	18.05.2022	61-310-011001-2022
9	18.05.2022	61-310-011201-2022
10	16.05.2022	61-310-010701-2022
14	20.06.2022	61-310-014101-2022
18	10.03.2023	61-44-027101-2023

С 1 квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, проспект 40-летия Победы, 111. По результатам аукциона был заключен договор комплексной застройки №20/1332-22 от 17 марта 2022г с АО «ДОМ.РФ», Обществу предоставлены в аренду сроком на 6 лет земельные участки для строительства. Действующие в 2023 году разрешения на строительство:

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
3 корпус 2, 3	22.12.2022	61-44-024301-2022
3/1	21.02.2023	61-44-024302-2023
1/1	16.08.2023	61-44-035601-2023
1 корпус 2,3	16.08.2023	61-44-035701-2023
2/1	29.09.2023	61-44-039501-2023
2 корпус 2,3	29.09.2023	61-44-039401-2023
4/1	03.04.2023	61-44-028401-2023
4 корпус 2,3	03.04.2023	61-44-028501-2023
5/1	14.08.2023	61-44-035301-2023
5 корпус 2,3	14.08.2023	61-44-035401-2023
6	23.11.2023	61-44-043303-2023
7	13.07.2023	61-44-033701-2023

С 4 квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. (4 га). В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от 27.10.2022 № 306 Обществу предоставлены в аренду сроком на 6 лет без торгов 1 земельный участок для строительства.

Действующие разрешения на строительство:

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
2/1	25.08.2023	61-44-037501-2023
2 Корпус 2,4	25.08.2023	61-44-037401-2023
2/3	25.08.2023	61-44-037301-2023
1/1	30.11.2023	61-44-043901-2023
1Корпус 2,4	30.11.2023	61-44-043801-2023
1/3	30.11.2023	61-44-044001-2023

С 2023 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по

строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова в соответствии с реализацией Договора комплексного развития территории нежилой застройки, расположенной в границах муниципальных образований «Город Ростов-на-Дону» и «Аксайское городское поселение» от 27.04.2023, с учетом Соглашения об условиях предоставления земельных участков в субаренду от 05.05.2023г. Обществу предоставлены в субаренду сроком на 18 лет земельные участки для строительства. В рамках данного договора заключено 29 договоров субаренды с АО "РКР".

Действующие разрешения на строительство:

Литер	Дата разрешения на строительство	Номер разрешения на строительство
6/1	23.06.2023	61-44-031901-2023
6 Корпус 2,3	23.06.2023	61-44-0032001-2023
7/1	08.06.2023	61-44-031201-2023
7 Корпус 2,3	08.06.2023	61-44-031101-2023
8/1	07.07.2023	61-44-033301-2023
8/2	07.07.2023	61-44-033401-2023
8/3	07.07.2023	61-44-033501-2023
8/4	07.07.2023	61-44-033601-2023
10/1	26.09.2023	61-44-038601-2023
10/2	26.09.2023	61-44-038701-2023
10/3	26.09.2023	61-44-038601-2023
11/1	10.11.2023	61-44-042301-2023
11 корпус 2,3	10.11.2023	61-44-042201-2023
9	06.09.2023	61-44-037101-2023

Ведется разработка проектной документации в соответствии с требованиями, установленными градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории для получения разрешения на строительство.

Для целей строительства по вышеперечисленным проектам привлекаются денежные средства физических лиц, на основании договоров долевого участия с соблюдением Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Проектные декларации размещены на интернет-ресурсе: <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-1-decl.3.pdf>, <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-2-decl.3.pdf>, <http://www.sulusi61.ru/docs/lit-3-decl.3.pdf>.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете». При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Общества, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

## **Раздел II. Информация об учетной политике**

В 2023 году действовала учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденная приказами руководителя УП-2 от 29.12.2021 г., с учетом дополнений, приказ №1 от 29.12.2022г. Учетная политика Общества предполагает соблюдение полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного

архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз.

Руководствуясь ст. 6 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон», применяет общую систему налогообложения, ведет бухгалтерский учет в полном объеме.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы БИТ-Строительство.

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется директором. Главный бухгалтер обеспечивает соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству РФ, контроль движения имущества и выполнения обязательств Общества. Требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников Общества.

*(Основание: ч. 2 ст. 19 Закона № 402-ФЗ)*

Существенные элементы учетной политики.

11.1. Учет основных средств.

11.1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к амортизируемым объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., не амортизируются и списываются в бухгалтерском учете при передаче в эксплуатацию. Организация обеспечивает учет таких активов на забалансовом счете МЦ4.

11.1.2. Срок полезного использования ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды (доход) организации.

*(Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)*

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

11.1.3. Переоценка объектов ОС

Первоначальной стоимостью считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основным средством в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств так же учитывается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС не проводится.

*(Основание: п.п. 12,13 ФСБУ 6/2020, п.18 ФСБУ 26/2020)*

При оценке ОС по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

*(Основание пп. 13 и 14 ФСБУ 6/2020).*

Тест на обесценение ОС проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря.

*(Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)*

При наличии признаков обесценения (резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой) уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

*(Основание: п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36)*

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

11.1.4. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

11.1.5. Списание ОС с учета

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 01 "Основные средства", субсчет "Выбытие основных средств".

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

11.1.6. Согласно учетной политике, офис «Вересаево» квалифицируется как недвижимость, занимаемая владельцем, и не попадает под критерии инвестиционной недвижимости.

Не относиться к инвестиционной недвижимости:

- Площадь, сдаваемая в аренду менее 50% от общей площади здания;
- собственник предоставляет значительные услуги арендаторам по отношению к договору аренды в целом (охрана, уборка, текущее обслуживание).

Собственник офисного здания (арендодатель) ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» предоставляет арендаторам, занимающим это здание, услуги по охране и текущему обслуживанию. Предоставляемые услуги являются значительными, по отношению к договорам аренды в целом. Следовательно, офис, управляемый собственником, представляет собой недвижимость, занимаемую владельцем, оснований для отнесения его к инвестиционной недвижимости нет.

*(п. 12 МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость.")*

При определении порядка учета операций по аренде, Общество применяет стандарт ФСБУ 25/2018. Сдача в аренду объектов недвижимости (офиса) классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, так как срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию.

*(Основание: п. 26 ФСБУ 25/2018).*

Общество выступает арендодателем по договорам операционной аренды. Общество отражает сдачу офиса в аренду как операционную и ведёт учёт только периодических поступлений.

Доходы от аренды признаются на счете 91 «Прочие доходы» равномерно-ежемесячно.

*(Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018).*

11.11.7. Размер арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков существенно не отличается от рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельного участка за 1 кв. м., согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по состоянию на 01.01.2022г.

Рыночная стоимость права пользования земельным участком на условиях аренды, согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по ул. Левобережная по состоянию на 01.01.2022г.-361 руб. за 1 кв.м., размер арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков 76,75 руб. за 1 кв.м.

Рыночная стоимость права пользования земельным участком на условиях аренды, согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по ул. Вересаева по состоянию на 01.01.2022г.-37 руб. за 1 кв.м., размер арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков 31,94 руб. за 1 кв.м.

Действующие договора аренды земельных участков:

**- мкр. Вересево:**

- №37692 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 28, площадью 18 010 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2249), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 16, корпус, 2,3;

- №37693 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 30, площадью 7541 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2250), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 17;

- №37678 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 32, площадью 16178 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2235), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 18 корпус 1,2,3 ;

- №37741 от 22.01.2019 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, площадью 20035 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2251), предоставленного для строительства многоуровневых подземных парковок Литер 19;

**- ул. Вересаева -4 ГА:**

- №38387 от 23.11.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, КН 61:44:0030303:327, пл.-40717), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома;

**- мкр. Левобережье:**

- №38317 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000:178295 пл.-17617 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома (Литер 1, 2, 3 ЛБ);

- №38318 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000:178298, пл.-18243 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 4,5 ЛБ;

- №38319 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:263, пл.-19672 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 6, 7 ЛБ;

- №38320 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000:178303, пл.-19029 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 12,13 ЛБ;

- №38321 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:265, пл.-19450 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 10,11 ЛБ;

- №38322 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:264, пл.-19949 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 8,9 ЛБ;

- №38326 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, Парковки), предоставленного для строительства парковок.

Арендатор (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон») отражает затраты по аренде земельных участков, ежеквартально, по правилам, действовавшим ранее — по мере получения от арендодателя оказанных услуг

Аренда земельных участков относится к операционной (пункте 26 ФСБУ 25/2018). Срок аренды существенно меньше и несопоставим со сроком полезного использования предмета аренды; предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, аренда земельных участков без права выкупа.



Арендатор (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон») отражает затраты по субаренде земельных участков, ежемесячно, по правилам, действовавшим ранее — по мере получения от арендодателя оказанных услуг.

## 11.2. Учет МПЗ

### 11.2.1. Учет приобретения материалов

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

### 11.2.2. Учет списания материалов

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

### 11.2.3. Резерв под снижение стоимости материалов

Организация создает резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материалов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов.

Если текущая рыночная стоимость материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

В 2023 году МПЗ подлежащие обесценению отсутствовали, резерв не создавался.

## 11.3. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация для целей составления годовой бухгалтерской отчетности проводится:

- материально-производственных запасов (в том числе МПЗ, учитываемых на забалансовых счетах) производится ежегодно по состоянию на 1 ноября;

- основных средств производится раз в три года по состоянию на 1 ноября. Инвентаризация объектов, находящихся в аренде», производится в общеустановленном порядке согласно заключенным договорам;

- иного имущества, расчетов и обязательств – ежегодно по состоянию на 31 декабря.

11.4 Выручка от реализации продукции, товаров (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета определяется по мере оказания услуг (отгрузки товаров покупателям, сдачи работ заказчиком).

11.5. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика.

При организации учета организация, выполняя функции заказчика-застройщика руководствуется ПБУ 9/99 и другими нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также нормативными актами, регулирующими отношения субъектов инвестиционной деятельности

- Гражданский кодекс РФ - гл. 37 "Подряд";

- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГК РФ);

- Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ);

- Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ).

11.6. Расчеты по начислению суммы экономии (перерасхода) застройщика в бухгалтерском учете отражаются по окончании строительства, на конец отчетного

периода (месяца), со дня подписания акта-приема передачи недвижимости.

*Основание: письмо Минфина России от 16 сентября 2011 г. № 03-03-06/1/554, от 21 марта 2011 г. № 03-03-06/1/163, от 3 февраля 2012 г. № 03-03-06/1/62.*

Результат устанавливается на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

*Основание: п. 2 ст. 9 Закона о бухгалтерском учете №402-ФЗ.*

При этом услуга застройщика по договору участия в долевом строительстве считается исполненной по окончании договора, т.е. на дату подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.7. При получении экономии целевых средств по окончании строительства они признаются дополнительным вознаграждением застройщика и отражаются в доходах отчетного периода.

11.8. Организация, выполняя функции застройщика, для учета полученных на строительство финансовых ресурсов использует счет 86 «Целевое финансирование».

Запись по дебету 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» осуществляется на весь объем целевого финансирования, определенный инвестиционным договором, договором долевого участия в строительстве (после его регистрации).

При этом по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» учитываются денежные средства на строительство, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

По кредиту счета 62.2 «Авансы полученные» отражается предусмотренное договором вознаграждение заказчика в части поступивших денежных средств, при этом зачет поступившей оплаты в дебет счета 62.01 «Расчеты с покупателями» осуществляется после отражения оказания услуг в полном объеме.

Для учета задолженности используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами-кредиторами». В соответствии с изменениями в Законе 214-ФЗ деньги граждан, привлекаемые для строительства объектов долевого участия, аккумулируются на счетах-эскроу, открытых в ПАО «Сбербанк России».

Организация обеспечивает контроль оплаты по инвестиционным договорам, в том числе при наличии условий рассрочки платежей.

11.9. Денежные средства от дольщиков на этапе строительства поступают на эскроу-счета и являются собственностью депонента до момента ввода объекта в эксплуатацию.

11.10. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика, расходы по содержанию имущества, переданного в аренду.

*(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)*

Для учета затрат застройщика используется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

- Взносы в ФСС от НС и ПЗ
- Вознаграждение заказчика
- Госпошлины
- Оплата труда
- Проценты по займам
- Прочие затраты
- Расходы на рекламу
- Страховые взносы
- Услуги банка (проценты по кредитам)
- Имущественные налоги
- Кадастровые работы

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально жилой площади строительства объектов (продажная площадь).

Затраты, накопленные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию списываются в дебет счета 08 вложение во внеоборотные активы, субсчет 08.34.2

"Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)", при подписании акта приема передачи с собственником жилья формируется проводка Дт 86,33 Кт 08.34.2.

11.11. Порядок учета затрат на строительство осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций № 160 от 30.12.1993 с использованием счета 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» Аналитический учет ведется в разрезе затрат по каждому строящемуся объекту. Группировка затрат (с учетом ст. 18 Закона № 214-ФЗ и на основании проектно-сметной документации осуществляется по следующим группам расходов):

- Стоимость земельных участков
- СМР
- Имущественные налоги
- Проценты по займам

11.12. Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально жилой площади строительства объектов (продажная жилая площадь).

Соответствующий расчет осуществляется с отчетного периода, в котором определены основные объекты строительства и однозначно определена база для распределения.

11.13. Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит ежемесячно согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора.

11.14. Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает в отчетности, как долгосрочные, в случае если срок погашения превышает 12 месяцев относительно даты формирования отчетности. Если до погашения кредита и займа, выданного на длительный срок, на дату формирования отчетности осталось не более 12 месяцев, его сумма отражается в составе краткосрочных заемных средств (по строке 1510 баланса).

Проценты по долгосрочным займам, подлежащие уплате в срок, не превышающий 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочных обязательств.

11.15. Объем и периодичность представления отчетности

Промежуточная бухгалтерская отчетность в объеме бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах для представления органам управления, учредителям (участникам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

11.16. Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

11.17. Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения, осуществляемые застройщиком в интересах инвесторов, учитываемые на 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», отражаются в разд. II "Оборотные активы" бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной организацией строке - по строке 1210 "Запасы".

11.18. Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. II "Оборотные активы" по соответствующим строкам.

11.19. К денежным эквивалентам, отражаемым в составе строки 1250 Бухгалтерского баланса, относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчетности в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

11.20. Существенные элементы налогообложения.

ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» применяет общую систему налогообложения, является плательщиком налога на прибыль, НДС, налога на имущество и прочих налогов и сборов, установленных НК РФ.

Для целей учета налога на прибыль организация определяет доходы и расходы по методу начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению, (освобожденные от налогообложения), и ведет раздельный учет сумм «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Услуги застройщика по передаче дольщику жилых и нежилых помещений освобождаются от НДС.

Налоговая база по налогу на имущество в отношении имущества каждой категории определяется отдельно. Организация ведет раздельный учет такого имущества с использованием субсчетов к счетам бухгалтерского учета 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств».

Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением. Ответственным за постановку и ведение налогового учета является главный бухгалтер.

Налоговый учет ведется с использованием программных средств в программе «БИТ-Строительство» в электронном виде.

Регистры налогового учета ведутся на базе данных бухгалтерского учета. В качестве регистров налогового учета могут выступать:

- регистры бухгалтерского учета;
- регистры бухгалтерского учета, дополненные информацией, необходимой для налогового учета;
- специально разработанные организацией регистры налогового учета.

По окончании налогового периода регистры налогового учета выводятся на печать и заверяются ответственными лицами.

Система налогового учета организуется, исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

11.21. Изменения в учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом

Дополнения к учетной политике на 2023 год по сравнению с 2022 годом

В связи с введением ЕНП и ЕНС в рабочий план счетов включен субсчет 68.90 "Единый налоговый счет", субсчет к счету 69 "Страховые взносы по единому тарифу" (69.09). На нем будут отражаться начисление и уплата единой суммы страховых взносов. в связи с чем, внесены соответствующие дополнения в учетную политику организации (Приказ №1 от 29.12.2022г. о внесении дополнений в раздел План счетов УП-2 от 29 декабря 2021г.)

## **Раздел 12. Информация по отчетным сегментам**

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось.

## **Раздел 13. Информация об участии в совместной деятельности**

В совместной деятельности организация не участвует.

**Раздел 14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

Организация не является учредителем доверительного управления.

### **Раздел 15. Информация о событиях после отчетной даты**

Существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### **Раздел 16. Информация об условных обязательствах и условных активах**

В качестве условного обязательства организацией учитывается залог земельных участков и объектов незавершенного строительства, принадлежащих организации и используемых для строительства объектов по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома (п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

На 31.12.2023 размер условного обязательства составляет 9 852 446 тыс. руб.:

- Литер 16 /3 Вересаево– 1 016 тыс. руб.
- Литер 17 Вересаево– 1 936 тыс. руб.,
- Кластеру 18 Вересаево – 55 557 тыс. руб.,
- Кластеру 19 Парковки Вересаево – 23 139 тыс. руб.,
- Левобережье 1-13 -6 192 025 тыс. руб.;
- 61 квартал Кластер 1-5 – 1 979 556 тыс. руб.;
- Полет Кластер 6-11 -1 387 437 тыс. руб.;
- Персона Кластер 1-2 -210 569 тыс. руб.
- Распределяемые МКР -1 211 тыс. руб

В 2023 завершено строительство Кластера 16/2, 16/3 (23.06.2023), Кластера 17 (23.06.2023), Кластера 18 (16.10.2023), Парковки 19/5, 119/6 (07.09.2023), Кластера 13 Левобережье (04.08.2023) и 12/1 Левобережье (04.08.2023), Кластера 12 Левобережье (30.10.2023). По Кластерам 11 Левобережье и Кластера 10/1 Левобережье (22.12.2023) было получено разрешение на ввод. Договора аренды по кластерам 14-17 на 31.12.2023 года были расторгнуты. Общество продолжает строительство Левобережье Кластера 10. В 2023 году начато строительство Левобережье Кластера- 1, 6-9, 61 Квартал -Кластера- 2-5, Полет- Кластера 6-8, 10,11, Персона – 1-2 Кластер. Размер условного обязательства отражен по строке 5811 таблицы 8 «Обеспечения обязательств» и составляет на 31.12.2023 сумму 9 852 446 тыс. руб.

На 31.12.2023 у Общества имеются полученные от ПАО «Сбербанк России» обеспечения обязательств на сумму 25 834 228 тыс. руб. в виде денежных средств, поступивших от дольщиков на счета-эскроу в оплату по договорам долевого участия и предназначенных для передачи застройщику по завершении строительства (Кластера Левобережье Кластер 1, 6-12, Кластера 61 Квартал - Кластер 2-5, Кластера мкр. Полет – Кластер 6-11, Кластера мкр. Персона - Кластер 1-2).

Обществу предоставлены поручительства третьих лиц: ООО «Ростра-РД», Иванова Юрия Ивановича, Иванова Алексея Юрьевича, сумма обеспечения составила 7 815 341 тыс. руб.

Общая сумма обеспечения составляет 33 649 569 тыс. руб.

Общая сумма заключенных договоров долевого участия на 31.12.2023 составила 39 635 736 тыс. руб. (Левобережье Кластер 1, 6-12, 61 Квартал - Кластер 2-5, мкр. Полет – Кластер 6-11, мкр. Персона - Кластер 1-2).

В качестве выполнения обязательств Общества по открытым в 2023 году кредитным линиям (по кластерам Левобережье Кластер 1, 6, 7, 8, 9, 10; 61 Квартал - Кластер 3, 4, мкр. Полет – Кластер 6,7, 8) ПАО «Сбербанк России» предоставлены в залог:

- права аренды на земельный участок – 954 906 тыс. руб.;
- имущественные права на строящиеся площади в сумме 17 262 437 тыс. руб.;
- доли участия в уставном капитале:  
 ООО «Строительное управление -8 «ЮгСтройИнвест» (60%) – 6 000 руб.;
- Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%) – 4 000 руб.

Информация о полученных и выданных обеспечений обязательств приведена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Судебные разбирательства отсутствуют.

## Раздел 17. Информация о связанных сторонах

### Юридические лица:

Наименование организации	Место нахождения
ООО "СУ-10 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7
ООО "СУ-9 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7
ООО "СУ-3 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 8
ООО "СУ-6 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 16
ООО "СУ-5 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 6
ООО "СУ-11 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 17
ООО "СУ-2 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 13
ООО "СЗ-2 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 18
ООО "СЗ-3 "ЮСИ-ДОН"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 15
ООО "РЕГИОНТЕХСТРОЙ"	355029 Ставропольский край г Ставрополь ул Индустриальная, 58
ООО "СЗ-21 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 194
ООО "СУ-20 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 195
ООО "СУ-22 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 192
ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЮГСТРОЙИНВЕСТ"	344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1
ООО "СУ-7 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47
ООО "СУ-19 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 пом 196
ООО "СУ-6 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47
ООО "Трест Спецтехники"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20 / корп 6
ООО "Мспецтехника"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20/6
ООО "СУ-5 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-9 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-8 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СО "ЮгСтройИнвест"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-6 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37

Наименование организации	Место нахождения
ООО "СУ-15 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-11 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-22 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-14 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-12 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ - 7 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-16 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "Центр коммерческой недвижимости"	355000 Ставропольский край г Ставрополь ул Салова, 14 / 1
ООО "СУ-18 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-17 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СУ-10 "ЮСИ"	355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37
ООО "СЗ - 3 "ЮСИ КУБАНЬ"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 8
ООО "СЗ-4 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9
ООО "СУ-5 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 15
ООО "СУ-8 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 87
ООО "СУ-9 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 20
ООО "СУ-10 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 10
ООО "СУ-11 "ЮСИ Кубань"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9
ООО "ИТ ЭНД ТРИП 2"	350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 19

**Физические лица:**

Директор общества: Папко Игорь Владимирович с 12.07.2016 по 04.05.2017г., с 25.01.2018г. по настоящее время.

**Участники общества:**

ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», ИНН 2635816780;  
Анашкина Татьяна Юрьевна

В 2023 году были проведены сделки со связанными сторонами:

1. Получены долгосрочные займы на сумму 694 800 тыс. руб.
2. Возвращены долгосрочные займы на сумму 575 439 тыс. руб.

Подробная информация приведена в таблице ниже.

тыс. руб.

№ и дата договора займа	Остаток заемных средств на 01.01.2023	Возврат заемных средств 2023 г.	Поступление заемных средств 2023г.	Остаток заемных средств на 31.12.2024	Срок возврата согласно договору	Дата протокола согласования сделки
<b>Анашкина Татьяна Юрьевна</b>						
б/н от 10.06.2021	66 885	66 885	-	-	31.03.2025	Протокол от 10.06.2021
<b>Иванов Алексей Юрьевич</b>						
АП/61/К от 24.03.2023	-	-	100 000	100 000	23.03.2026	Протокол от 20.03.2023
АЭ/1 от 28.04.2023	-	40 000	40 000	-	27.04.2026	Протокол от 25.04.2023

№ и дата договора займа	Остаток заемных средств на 01.01.2023	Возврат заемных средств 2023 г.	Поступление заемных средств 2023г.	Остаток заемных средств на 31.12.2024	Срок возврата согласно договору	Дата протокола согласования сделки
АЭ/5 от 05.12.2023	-	-	800	800	04.12.2026	Протокол от 01.12.2023
АЮ/ЛБ/1 от 24.03.2023	-	-	100 000	100 000	23.03.2026	Протокол от 20.03.2023
<b>ООО «Специализированный застройщик-3 «ЮгСтройИнвест»</b>						
б/н от 06.07.2023		74 000	74 000		05.07.2026	Протокол от 03.07.2023
<b>ООО «Строительное управление-6 «ЮгСтройИнвест»</b>						
б/н от 23.06.2023		380 000	380 000		22.06.2026	Протокол от 20.06.2023
<b>ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест»</b>						
ОБ-14 от 22.04.2019	75 862	14 554		61 308	21.04.2027	Протокол от 22.04.2019
ОБ-19 от 13.05.2019	40 000			40 000	12.05.2027	Протокол от 13.05.2019
<b>Итого</b>	<b>182 747</b>	<b>575 439</b>	<b>694 800</b>	<b>302 108</b>	-	-

Начислены проценты по договорам займа, заключенным с:

- ООО «Строительное управление-6 «ЮгСтройИнвест», в сумме 11 316 тыс. руб.;
- ООО «Специализированный застройщик-3 «ЮгСтройИнвест», в сумме 913 тыс.

руб.;

- Анашкиной Татьяной Юрьевной, в сумме 206 тыс. руб.,
- Иванов Алексей Юрьевич в сумме 17 968 тыс. руб.

Выплачены проценты по договорам займа, заключенным с:

- Иванов Алексей Юрьевич в сумме 321 тыс. руб.,
- Анашкиной Татьяной Юрьевной, в сумме 39 587 тыс. руб.,
- ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», в сумме 94 583 тыс. руб.

Предоставлены в аренду офисные помещения. Сумма предъявленной арендной платы в целом за 2023 год составила 5 135 тыс. руб., получена арендная плата в 2023 году в сумме 6 842 тыс. руб.

Участниками Общества принято решение о направлении чистой прибыли за 2020 год на выплату дивидендов в сумме 28 362 тыс. руб. (протокол №2 от 02.06.2023г.). Прибыль в размере 5 510 230 тыс. руб. направлена на развитие Общества.

#### **Раздел 18. Информация о бенефициарных владельцах.**

В соответствии с п. 7 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» на основании направленных запросов бенефициарными владельцами Общества являются:

Анашкина Татьяна Юрьевна, Иванов Алексей Юрьевич.

#### **Раздел 19. Информация по прекращаемой деятельности**

Организация начала свою деятельность в июле 2016 года. В 2016-2017 годах осуществлялось строительство жилых домов по договору возмездного оказания услуг, заключенному с техническим заказчиком. В ноябре и декабре 2017 года, в установленные сроки, закончено строительство Литера 1, Литера 2 и Литера 3 (мкр. Красный Аксай).



С 4 квартала 2018-2023 год Общество осуществляло реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов, подземных автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева.

В установленные сроки сданы в эксплуатацию:

– Литер 16, корпус 2, 3 (23.06.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940109-2023;

– Литер 17 (23.06.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940209-2023;

– Литер 18 корпус 1, 2, 3 (06.10.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940709-2023;

– Парковки Литер 19/5 и 19/6 (07.09.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-006609-2023.

Со 2 квартала 2022 года Общество осуществляет реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов, подземных автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобрежная.

В установленные сроки сданы в эксплуатацию:

– Литер 13 (04.08.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-009709-2023;

– Литер 12/1 (04.08.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-009809-2023;

– Литер 12 (31.10.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940609-2023;

– Литер 11 (22.12.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-010909-2023;

– Литер 10/1 (22.10.2023), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-010809-2023.

У Общества имеются 17 действующих разрешений на строительство (мкр. Левобережье), 13 открытых проектных деклараций.

Строительство ведется в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ.

У Общества имеются на 31.12.2023г. - 12 действующих разрешений на строительство (Проспект 40-летия Победы, 111, мкр 61 квартал), 8 открытых проектных деклараций.

У Общества имеются 6 действующих разрешений на строительство (ул. Вересаева, мкр Персона), 6 открытых проектных деклараций.

У Общества имеются 14 действующих разрешений на строительство (мкр. Полет), 12 открытых проектных деклараций.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию в 2024 году планируется по следующим Литерам

ЛИТЕР	Планируемая дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию
Литер 6 + парковка Литер 6/1 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ	17.08.2024
Литер 1 + парковка Литер 1/1 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ	18.05.2024
Литер 10 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ	07.12.2024
Литер 7/1 ПОЛЕТ	22.06.2024
Литер 7/2 + парковка Литер 7/3 ПОЛЕТ	27.07.2024
Литер 6/1 ПОЛЕТ	27.07.2024
Литер 6/2 + парковка Литер 6/3 ПОЛЕТ	31.08.2024
Литер 8/1 ПОЛЕТ	26.10.2024
Литер 8/2 + парковка Литер 8/4 ПОЛЕТ	26.10.2024
Литер 8/3 ПОЛЕТ	26.10.2024

Литер 10/1 ПОЛЕТ	14.12.2024
Литер 10/2 + парковка Литер 10/3 ПОЛЕТ	14.12.2024
Литер 2/1 ПЕРСОНА	21.09.2024
Литер 2/2 ПЕРСОНА	21.09.2024
Литер 2/3 + парковка Литер 2/4 ПЕРСОНА	21.09.2024
Литер 3/1 61 квартал	13.04.2024
Литер 3/2 + парковка Литер 4/3 61 квартал	13.04.2024
Литер 4/1 61 квартал	15.08.2024
Литер 4/2 + парковка Литер 4/3 61 квартал	15.08.2024
Литер 5/1 61 квартал	30.11.2024
Литер 5/2 + парковка Литер 5/3 61 квартал	30.11.2024

Намерений и предпосылок прекращения деятельности нет.

#### **Раздел 20. Расчеты с персоналом**

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 32 человека.

Численность работающих на 31.12.2023 составила 33 человек.

Среднемесячная заработная плата работников за 2023 год составил 316 270 тыс. рублей.

Заработная плата выплачивалась своевременно, в соответствии с Положением об оплате труда и премировании работников и трудовыми договорами.

В 2023 году общая величина вознаграждений, выплаченная основному управленческому персоналу (директор, гл. бухгалтер, гл. инженер), в совокупности составила 38 080,1 тыс. руб., в том числе:

- краткосрочные вознаграждения – 38 080,1 тыс. руб.
- долгосрочные вознаграждения – 0, 00 тыс. руб.

НДФЛ и страховые взносы перечислялись в бюджет и внебюджетные фонды своевременно.

#### **Раздел 21. Информация о затратах на энергетические ресурсы**

Электроэнергию в офис поставляет энергоснабжающая организация ПАО «ТНС Энерго Ростов на Дону». Оплачено за электроэнергию в 2023 г. – 37 346 тыс. руб.

#### **Раздел 22. Политика в отношении управления рисками**

1. Процентный риск возникает по процентным финансовым инструментам, таким как выданные займы, дебиторская задолженность, а также по полученным займам. Основными источниками процентного риска могут являться:

- несовпадение сроков погашения активов, пассивов и вне балансовых требований и обязательств по инструментам с фиксированной процентной ставкой.
- несовпадение степени изменения процентных ставок по привлекаемым и размещаемым организацией ресурсам.

Поскольку финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой предприятие по справедливой стоимости не учитывает, изменение процентных ставок никак не повлияло на показатель прибыли Общества.

2. Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте. Предприятие не ведет деятельность на внешних рынках, а также договоры с поставщиками и подрядчиками зафиксированы в валюте Российской Федерации. Изменение валютных курсов не влияет на финансовое состояние организации. В связи с этим Общество не подвержено рискам изменения курса обмена иностранных валют.

3. Инфляционный риск - вызванный непредвиденным ростом издержек производства вследствие инфляционного процесса. Организация сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать влияние на финансовое состояние

Общества. Ускорение темпов инфляции может привести к росту издержек организации, снижению реальной стоимости дебиторской задолженности, что приведет к снижению финансового результата Общества.

4. Банковский риск – риск потери финансовой устойчивости банком-партнером Общества. Данный риск является внешним и зависит от стабильности банковской системы в целом. Данный риск оценивается как незначительный.

5. Кредитный риск – риск, связанный с невыполнением обязательств контрагентами. Общество может быть подвержено риску несвоевременных расчетов контрагентов. Организация ведет постоянный мониторинг ситуации по расчетам с контрагентами.

6. Рыночный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары (квартиры), работы, услуги). Организация ведет постоянный мониторинг цен на квартиры.

7. В связи с распространением коронавируса и ограничительными карантинными мероприятиями, введенными Распоряжением Правительства Ростовской области по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)» предприятие не понесло негативных последствий, способных оказать существенное влияние на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023 г., а также на способность предприятия непрерывно продолжать свою деятельность в течение периода не менее 12 месяцев после отчетной даты..

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по мониторингу ситуации и поддержанию экономической устойчивости деятельности Общества в текущих условиях.

Начиная с 24.02.2022 года, в результате начала спецоперации Российской Федерации на территории Украины, США, Евросоюз и некоторые другие страны ввели санкции в отношении ряда российских организаций, включая кредитные.

В этот же период курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. В результате этих событий было увеличение ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, от которой зависит уровень процентных ставок по депозитам и стоимость кредитов, в 2023 г. было увеличено значение более чем вдвое — с 7,5 до 16 %.

Однако, у ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» открыты невозобновляемые кредитные линии финансирования строительства, процентные ставки по которым остаются без изменения, увеличение ключевой ставки не оказывает влияние на деятельность Общества.

В 2023 году продолжается строительство и реализация объектов по договорам долевого участия, а также реализация помещений, находящихся в собственности организации. В связи негативными последствиями изменения экономической ситуации, могут возникнуть риски падения продаж в результате уменьшения покупательского спроса. А как следствие уменьшение прибыли и рентабельности. На данный период не наблюдается падение спроса и уменьшение выручки от продаж.

Возможные потери от продаж ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» может компенсировать размещением денежных средств в качестве депозита под 15 % годовых.

Большой комплекс мер предусмотрен для поддержки строительной отрасли. Речь идет, в частности, об упрощении разработки градостроительной документации и процедуры проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по ней; ускорении предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; обеспечении в 2023 году при необходимости продления действующих договоров аренды земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности; предоставлении уполномоченным органам права устанавливать льготный размер арендной платы за участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности; упрощении порядка проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Для компаний, занимающиеся жилищным строительством, разработаны меры на субсидирование процентной ставки по кредитам.

С 15.04.2022 г. до 01.01.2023 г. была введена упрощенная процедура получения документов по планировке территории, разрешения на строительство и ввод.

Правительство РФ на период до конца 2023 года отменило начисление неустойки за нарушение условий ДДУ.

Обострение геополитической обстановки, введение экономических санкций в отношении юридических и физических лиц РФ, проведение СВО на Украине в течение 2023 года и связанные с этими обстоятельствами экономические последствия не оказали существенного влияния на бухгалтерскую финансовую отчетность организации

Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества не является значительным.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию (товары, услуги) Общества, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

## **Раздел 23 Расшифровка к существенным статьям бухгалтерской отчетности**

### **Расшифровка к статье баланса «Основные средства»**

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». относится к амортизируемым объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., не амортизируются и списываются в бухгалтерском учете при передаче в эксплуатацию. Организация обеспечивает учет таких активов на забалансовом счете МЦ4.

На 31.12.2023 остаточная стоимость основных средств составила 155 303 тыс. руб., на 31.12.2022 остаточная стоимость основных средств составила 158 082 тыс. руб., на 31.12.2021 -152 897 тыс. руб.

Общество сдает в аренду офис, принадлежащий на праве собственности, кадастровый номер 61:44:0030402:2689-61/019/2019-1 от 25.12.2019 г.

Общая площадь офиса -1950,2 кв.м., площадь, сдаваемая в аренду- 762,4 кв. м. (39,09%)

Информация о наличии и движении основных средств приведена также в таблицах раздела 2 «Основные средства» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1170 «Финансовые вложения»**

Сумма финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023г. составила 1 889 485 тыс. руб.

В составе финансовых вложений на 31.12.2023г. отражается сумма доли в уставном капитале ООО «АЭРО-СИТИ», приобретенной по договору купли-продажи от 02.02.2023 года в сумме 3 300 000 тыс. руб.

Создан резерв под обеспечение финансовых вложений на 31.12.2023 г. в сумме - 1 410 515 тыс. руб.

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в разделе 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Расшифровка к статье баланса «Прочие внеоборотные активы»**

Общество, являясь застройщиком, организует строительство по объекту: «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростов-на-Дону, Литер 1-Литер 18», «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Левобережная, 6/6 в г. Ростов-на-Дону, Литер 1-Литер 13», проспект 40-летия Победы, 111, ул. Вересаева мкр. Персона, проспект Шолохова мкр. Полет с привлечением средств по договорам долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Показатели на 31.12.2023 по строке «Прочие внеоборотные активы» 1190 в сумме 127 955 тыс. руб. отражены проектные работы до получения разрешения на строительство жилой застройки по адресу: проспект Шолохова (Аэропорт).

Информация о затратах на инвестиционное строительство приведена в таблице 2 «Незавершенные капитальные вложения» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **Расшифровка к статье баланса «Запасы»**

Материально производственные запасы, подлежащие учету в качестве сырья и материалов, в организации отсутствуют.

По статье «Запасы» отражена стоимость завершенных строительством помещений, оформленных Обществом в собственность для дальнейшей реализации, в сумме 90 139 тыс. руб.

В 2023 году введены в эксплуатацию следующие Литера в мкр. Вересаево: по состоянию на 31.12.2023 г:

- в июне 2023 г. Литер 16, корпус 2, 3;
- в июне 2023г. Литер 17;
- в октябре 2023 года Литер 18 корпус 1, 2;
- в ноябре 2023 года Парковки Литер 19/5 и 19/6.

В 2023 году введены в эксплуатацию следующие Литера в мкр. Левобережье по состоянию на 31.12.2023 г:

- в августе 2023 года Литер 13;
- в августе 2023 года Литер 12/1;
- в ноябре 2023 года Литер 12.

По состоянию на 31.12.2023 г. стоимость завершенных строительством объектов, подлежащих передаче дольщикам, на сумму 473 183 тыс. руб., в т. ч по Кластеру 16 (корпус 3) составила 1 016 тыс. руб., по Кластеру 17 составила 1 936 тыс. руб., по Кластеру 18 составила 55 557 тыс. руб., Парковки Литер 19/7/8/5/6 составила 23 139 тыс. руб., Левобережье Литер 13 -9 088 тыс. руб., Кластер 12 Левобережье – 382 447 тыс. руб.

На 31.12.2023 сумма затрат по строительству объектов, включенная в строку 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса, составила 9 379 263 тыс. руб., основные статьи затрат приведены в таблице.

<b>Статьи расходов</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
Проценты по кредиту и займам	12 699
Строительно-монтажные работы	6 733 378
Зарплата, налоги	93 011
Аренда земли	1 363 014
Проектные и изыскательские работы	166 506
ТУ и экспертизы	33 981
Расходы на рекламу	301 483
Субсидирование	34 410
Прочие расходы	618 446
Госпошлина	22 335

Статьи расходов	Сумма, тыс. руб.
<b>Итого затраты на строительство инвестиционных объектов</b>	<b>9 379 263</b>

По состоянию на 31.12.2023 г Обществом проведен анализ имеющихся запасов. Признаков снижения стоимости продаж и обеспечения не выявлено. Резерв под обеспечение не создавался.

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 4 «Запасы» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Расшифровка** к статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Накопленная сумма НДС на 31.12.2023 составила 1 446 248 тыс. руб., в т.ч. НДС по строительству объектов -1 445 782 тыс. руб., НДС по завершённым строительством объектам-466 тыс. руб.

**Расшифровка** к статье баланса «Дебиторская задолженность»

В составе статьи «Дебиторская задолженность» отражена задолженность дольщиков по договорам долевого участия в соответствии с предусмотренными этими договорами условиями на сумму 30 752 680 тыс. руб. Оплата по договорам долевого участия происходит с применением счетов-эскроу и учитывается на забалансовом счете 033.6 «Счета эскроу». На 31.12.2023 г. остаток денежных средств, поступивших от дольщиков на счета-эскроу, составил 25 834 228 тыс. руб.

Задолженность поставщиков и подрядчиков, занятых в строительстве, составила сумму 1 046 733 тыс. руб.; прочих дебиторов – 27 090 тыс. руб.; переплата по налогам и сборам – 17 561 тыс. руб.

На 31.12.2023 отсутствует просроченная дебиторская задолженность, в том числе задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оснований для создания резерва по сомнительным долгам нет.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Расшифровка** к статьям баланса «Долгосрочные заемные средства» и «Краткосрочные заемные средства».

В отчетном 2023 году были получены и погашены договоры займов с физическими и юридическими лицами. В 2023 году Обществом у банка получены кредитные линии для финансирования затрат по строительству Кластеров 6 ЛБ, 1 ЛБ, 10ЛБ, 7ЛБ, 9 ЛБ, 8/1 ЛБ, 14 ЛБ, 3 Кластер 61 квартал, 4 Кластер 61 квартал, 6,7,8 Полет.

тыс. руб.

Займодавец	Остаток заемных средств на 31.12.2022	Погашено (списано) заёмных средств в 2023г.	Поступило заёмных средств в 2023 г.	Остаток заемных средств на 31.12.2023
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7 807 587	10 687 158	10 694 912	7 815 341
Анашкина Татьяна Юрьевна	66 885	66 885		-
ООО «СУ-8 «ЮСИ»	115 862	14 555		101 307
Иванов Алексей Юрьевич		40 000	240 800	200 800
ООО «Ростра-РД»	218 652	218 652		-
<b>Итого «Долгосрочные заемные средства»</b>	<b>8 208 986</b>	<b>11 027 250</b>	<b>10 935 712</b>	<b>8 117 448</b>

Информация о начисленных и уплаченных процентах по договорам займов представлена в таблице.

тыс. руб.

Займодавцы	Остаток заемных средств на 31.12.2022	Уменьшение обязательств в 2023 г.	Увеличение обязательств в 2023г.	Остаток заемных средств на 31.12.2023
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0	112 973	112 973	0
Анашкина Татьяна Юрьевна	39 390	39 587	205	8
ООО «СУ-8 «ЮСИ»	216 943	94 583	0	122 360
Иванов Алексей Юрьевич	321	321	17 969	17 969
ООО «СЗ-3 «ЮСИ-Дон»	0	0	913	913
ООО «СУ-6 «ЮСИ-Дон»	0	0	11 316	11 316
<b>Итого «Краткосрочные заемные средства»</b>	<b>256 654</b>	<b>247 464</b>	<b>143 376</b>	<b>152 566</b>

В 2023 году начислены проценты по займам, полученным от участников ООО «СУ-6 «ЮСИ-Дон», (ставка 8,5 %, с 01.10.2023 г. ставка -15% годовых), ООО «СЗ-3 «ЮСИ-Дон» (ставка 8,5 % годовых) и от Анашкиной Татьяны Юрьевны (ставка 4,5% годовых), от Иванова А. Ю. (ставка 8,5 %, а с 01.10.2023г.-15% годовых). Вся сумма процентов, начисленных в 2023 году и причитающихся займодавцам, в том числе по кредитной линии, в размере 112 973 тыс. руб., включена в стоимость затрат на строительство.

Сроки погашения займов, полученных от участников ООО «СУ-8 «ЮСИ» и Анашкиной Татьяны Юрьевны, приведены в разделе 17 «Информация о связанных сторонах» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Кредитные линии открыты ПАО «Сбербанк России».

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### Расшифровка к статье «Кредиторская задолженность»

В составе кредиторской задолженности на 31.12.2023 на сумму 667 432 тыс. руб. отражена:

- задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками, занятыми в строительстве, в сумме 173 232 тыс. руб.;
- задолженность Общества перед прочими кредиторами в сумме 468 494 тыс. руб.;
- задолженность Общества по налогам и сборам в сумме 25 706 тыс. руб.

В 2023 году были осуществлены следующие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды:

№ п/п	Наименование платежа	Сумма (тыс. руб.)
1.	Налог на прибыль	794 750
2	Госпошлина	11 929
3	Взносы на обязательное страхование от НС	922
4.	НДФЛ (13%)	13 438
5.	НДФЛ (15%)	13 982
6.	НДС	5 203
7.	Пополнение ЕНС (аванс)	37 446
	<b>Итого платежи в бюджет и внебюджетные фонды</b>	<b>877 670</b>

На 31.12.2023 отсутствует просроченная кредиторская задолженность, в том числе

задолженность, по которой истек срок исковой давности. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Расшифровка к статье баланса «Оценочные обязательства»**

Сумма оценочных обязательств по формированию резерва на очередной отпуск сотрудников на 31.12.2023 составляет 13 462 тыс. руб. В 2023 году в счет отражения затрат списана сумма созданного в 2022 году оценочного обязательства в размере 7013 тыс. руб.

**Расшифровка к статье баланса «Прочие обязательства»**

По данной строке отчетности Общество отражает целевое финансирование по строительству на основании заключенных и зарегистрированных в установленном порядке договоров долевого участия. В отчетности сумма обязательств отражена в полном объеме.

тыс. руб.

Целевое финансирование по договорам долевого участия	Остаток на 31.12.2022	Уменьшение обязательств в 2023 г.	Увеличение обязательств в 2023г.	Остаток на 31.12.2023
Литер 12, «Вересаева»	12 999	12 999		
Литер 13, «Вересаева»	69 055	69 055		
Литер 14, «Вересаева»	103 454	103 454		
Литер 15, «Вересаева»	301 599	301 599		
Литер 19, «Вересаева»	69 860	69 860	17 960	17 960
Литер 16, «Вересаева»	538 058	538 058	750	750
Литер 17, «Вересаева»	1 020 221	1 020 221	3 324	3 324
Литер 18, «Вересаева»	1 514 249	1 514 249	87 871	81 817
Левобережье Литер 10	24 812		2 569 392	2 594 204
Левобережье Литер 11	857 702		2 213 591	3 071 293
Левобережье Литер 12	1 495 600	1 009 740		485 860
Левобережье Литер 13	1 346 612	1 335 642		10 970
Левобережье Литер 1			1 096 446	1 096 446
Левобережье Литер 6			3 543 333	3 543 333
Левобережье Литер 7			2 221 890	2 221 890
Левобережье Литер 8/1			102 595	102 595
Левобережье Литер 9			2 923 391	2 923 391
61 Квартал Литер 2			522 554	522 554
61 Квартал Литер 3			2 432 200	2 432 200
61 Квартал Литер 4			1 913 887	1 913 887
61 Квартал Литер 5			1 223 730	1 223 730
Персона Литер 1			372 013	372 013
Персона Литер 2			1 413 698	1 413 698
Полет Литер 10			2 071 561	2 071 561
Полет Литер 11			912 886	912 886
Полет Литер 6			2 547 364	2 547 364
Полет Литер 7			2 458 649	2 458 649
Полет Литер 8			2 303 793	2 303 793
<b>Итого «Прочие обязательства»</b>	<b>7 354 221</b>	<b>5 774 877</b>	<b>32 952 878</b>	<b>34 326 171</b>

В 2023 завершено строительство Кластера 16/2, 16/3 (23.06.2023), Кластера 17 (23.06.2023), Кластера 18 (16.10.2023), Парковки 19/5, 119/6 (07.09.2023), Кластера 13 Левобережье (04.08.2023) и 12/1 Левобережье (04.08.2023), Кластера 12 Левобережье (30.10.2023). По Кластерам 11 Левобережье и Кластера 10/1 Левобережье (22.12.2023) было получено разрешение на ввод.



Стоимость помещений, подлежащих передаче дольщикам, по сданному Кластеру 16 (корпус 3) на 31.12.2023 составила 750 тыс. руб., по сданному Кластеру 17 составила 3 324 тыс. руб., по сданному Кластеру 18 составила 81 817 тыс. руб., по сданному Кластеру 19 Парковки составила 17 960 тыс. руб., 13 Левобережье составила 10 970 тыс. руб., 12 Левобережье составила 485 860 тыс. руб.

#### **Расшифровка к отчету о финансовых результатах.**

##### **Расшифровка к статьям «Выручка» и «Себестоимость продаж».**

В 2023 году ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» применяет общую систему налогообложения.

Выручка за 2023 год составила 3 551 300 и включает:

- экономию застройщика при строительстве многоквартирных домов в сумме 3 101 774 тыс. руб.:

- Левобережье Литер 12 и 12/1 – в сумме 717 635 тыс. руб.,
- Левобережье Литер 13 – в сумме 471 379 тыс. руб.,
- Литер 12, корпус 2 – в сумме 3 466 тыс. руб.
- Литер 13, корпус 2 – в сумме 12 934 тыс. руб.
- Литер 14 – в сумме 27 454 тыс. руб.
- Литер 15, корпус 1,2, – в сумме 50 310 тыс. руб.
- Литер 16, корпус 1,2 – в сумме 213 644 тыс. руб.
- Литер 17- в сумме 618 004 тыс. руб.,
- Литер 18, корпус 1,2 – в сумме 981 821 тыс. руб.
- Парковки 19/6 и 19/7 -в сумме 5 127 тыс. руб.

- выручка от реализации завершенных строительством помещений, зарегистрированных Обществом в собственность, составила за 2023 год сумму 449 526 тыс. руб.

Сумма выручки за 2023 год – 3 551 300 тыс. руб., себестоимость продаж -308 761 тыс. руб. В составе себестоимости продаж Обществом отражена стоимость реализованных помещений в сумме 308 761 тыс. руб.

Сумма выручки за 2022 год – 3 923 776 тыс. руб., себестоимость продаж – 164 411 тыс. руб. В составе себестоимости продаж Обществом отражена стоимость реализованных помещений в сумме 164 411 тыс. руб.

За 2023 год получена прибыль от продаж в сумме 3 242 539 тыс. руб. Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 3 759 365 тыс. руб. Налог на прибыль за 2023 год составил 594 686 тыс. руб. Чистая прибыль за 2023 год составила 1 260 632 тыс. руб. (- 1 586 810) тыс. руб. по сравнению с 2022 годом).

##### **Расшифровка к статье «Проценты к получению».**

По данной строке отражена сумма начисленных процентов по краткосрочному депозиту, открытому в ПАО «Сбербанк», в размере 52 910 тыс. руб.

##### **Расшифровка к статье «Прочие доходы».**

Структура прочих доходов Общества представлена в таблице.

Наименование прочих доходов	тыс. руб.	
	Сумма за отчетный период	
Стоимость имущества, выявленного по результатам инвентаризации	520	
Прочие доходы	1 909	
Выручка от сдачи офиса в аренду составила	4 294	
Реализация прочего имущества	4 293	
<b>Итого «Прочие доходы»</b>	<b>11 016</b>	

## Расшифровка к статье «Прочие расходы».

Структура прочих расходов Общества представлена в таблице.

тыс. руб.

Наименование прочих расходов	Сумма за отчетный период
Расходы на услуги банков	1 180
Штрафы и пени по налогам	1 018
Аг. вознаграждение, аренда, ком. платежи	2 760
Перерасход застройщика	189 168
Субсидирование	26 027
Резерв под обесценение фин. вложения	1 410 515
Прочие внереализационные доходы и расходы (не принимаемые в НУ)	1 758
Г/пошлина	152
Прочие внереализационные доходы и расходы	90 448
Реализация прочего имущества	2 028
Ремонт квартир	6 668
<b>Итого «Прочие расходы»</b>	<b>1 731 722</b>

## Расшифровка к Отчету о движении денежных средств.

В Отчете о движении денежных средств показатели на 31.12.2022 и 31.12.2023 по строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» в сумме 10 083 920 тыс. руб. и 1 950 885 тыс. руб. соответствуют показателям на 31.12.2022 и 31.12.2023 соответственно по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

В состав денежных средств на 31.12.2023 входят денежные эквиваленты в виде краткосрочных депозитов (1 948 195 тыс. руб.), средства на расчетном счету (3 тыс. руб.), в кассе (2 687 тыс. руб.).

## Раздел 24. Информация по расчету налога на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год 314 111 тыс. руб., текущий налог на прибыль 594 686 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет - (-280 575 тыс. руб.).

Сравнительные показатели за 2022 год: Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год 713 532 тыс. руб., текущий налог на прибыль 718 378 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет - (-4 843 тыс. руб.).

## Раздел 25. Информация о распределении прибыли

В соответствии с п. 8.1 Устава, участники общества вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решения о распределении чистой прибыли. Зв 2023 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 1 2560 632 тыс. руб., за 2022 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 2 847 442 тыс. руб., за 2021 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 1 087 368 тыс. руб.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год утверждена участниками Общества (протокол б/н. от 28.04.2023).

Директор  
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

22 марта 2024 года



Папко И.В.