



**Аудит  
Эксперт**

ООО «Аудит Эксперт»

ИНН 7202203126, КПП 720301001

ОГРН 1107232000160, ОРНЗ 12006280732

625013, Тюменская область, город Тюмень,  
улица 50 лет Октября, дом 118, офис 808

тел.: +7 (3452) 33-12-19

e-mail: audit\_xp@bk.ru

исх. № 4

от 5 марта 2024 года

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **независимого аудитора**

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Скандиа у Реки»  
(ООО «СЗ «Скандиа у Реки»)

**Период отчетности:**

с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года

2024 год

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Скандиа у Реки»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Скандиа у Реки», ОГРН 1237200001730 (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за период с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за период с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Скандиа у Реки» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## Основание для выражения мнения

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

## Прочие сведения

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, мы обращаем внимание на то, что период с 3 февраля 2023 года по 31 декабря 2023 года является первым отчетным годом для Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Скандиа у Реки», так как организация создана 3 февраля 2023 года.

## Ответственность руководства за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Войтенко Наталья Борисовна  
ОРНЗ 22006057612  
Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

(подпись)



Веретенникова Мария Викторовна  
ОРНЗ 21706119718  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение

(подпись)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)  
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,  
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808  
ОРНЗ 12006280732

5 марта 2024 года

К настоящему аудиторскому заключению  
прилагается годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Скандиа у Реки» на 41 листах.

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

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

Организация <u>ООО "Специализированный застройщик "Скандиа У Реки"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности		по ОКПО	31	12	2023
Деятельность в области управления проектами строительства		ИНН	7168879		
Организационно-правовая форма/форма собственности		по ОКВЭД 2	7203550676		
общество с ограниченной ответственностью/частная		по ОКПФ/ОКФС	71.12		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <u>625000, г.Тюмень, ул. Фармана Салманова,д.1</u>			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора ООО "Аудит Эксперт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7202203126
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1107232000160

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На <u>31 декабря</u> <u>20 23</u> г. <sup>3</sup>	На 31 декабря <u>20 22</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря <u>20 21</u> г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Незавершенное строительство	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.4	Запасы	1210	235 150	-	-
	<i>в том числе затраты в незавершенном строительстве</i>	1211	160 200	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 872	-	-
п.5.1.	Дебиторская задолженность	1230	42 335	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	133 827	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	413 184	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>413 184</b>	-	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 20 23 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - ) <sup>7</sup>	( - ) <sup>7</sup>
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.5.3.	Заемные средства	1410	288 974	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.5.3.	Прочие обязательства	1450	109 123	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>398 097</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п. 5.3.	Заемные средства	1510	-	-	-
п. 5.3.	Кредиторская задолженность	1520	15 077	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 7	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
п. 5.3.	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>15 077</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>413 184</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Директор



Никифоров А.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 28 " февраля 20 24 г.

## Примечания

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

**Отчет о финансовых результатах**  
за 03.02.2023 - 31.12.2023 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
ООО "Специализированный застройщик "Скандиа У Реки"				
Организация	по ОКПО	77168879		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7203550676		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12		
Деятельность в области управления проектами				
Организационно-правовая форма/форма собственности	общество с ограниченной ответственностью			
		12300	16	
Единица измерения: тыс. руб.		384		
		по ОКОПФ/ОКФС		
		по ОКЕИ		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	03.02.2023	январь-
			г. -	декабрь
			За <u>31.12.2023</u>	За <u>2022</u> г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль <sup>7</sup>	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	03.02.2023	январь- За декабрь 20 22 г. <sup>4</sup>
			- 31.12.2023 За _____ 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 <sup>7</sup>		-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор

" 28 " февраля 20 24 г.



Никифоров А.Ю.

(расшифровка подписи)



**Отчет об изменениях капитала**  
 за 03.02.2023 - 31.12.2023 г.

Организация ООО "СЗ "Скандиа У Реки" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность в области управления проектами по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
Общество с ограниченной ответственностью/частная то ОКОПФ/ОКФС  
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2023
77168879		
7203550676		
71.12		
12300		16
384		

**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 <u>2021</u> г. <sup>1</sup>	3100	0	( )	-	-	0	0
<u>За 20 22</u> г. <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	0	0
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	0	0
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		x
создание юридического лица	3216	0					0

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
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 акций	3224	( )			x		( )
уменьшение количества акций	3225	( )			x		( )
реорганизация юридического лица	3226						( )
дивиденды	3227	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x				x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	3200	0	( - )	-	-	-	0
<u>За 20 23 г.<sup>3</sup></u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3314				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
создание юридического лица	3316	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( )	( )
переоценка имущества	3322	x	x	( )	x	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	( )	x	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	( )			x		( )
уменьшение количества акций	3325	( )			x		( )
реорганизация юридического лица	3326						( )
дивиденды	3327	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3330	x	x				x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>23</u> г. <sup>3</sup>	3300	10	( - )	-	-	-	10

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
<b>нераспределенная прибыль</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>другие статьи капитала, по которым (по статьям)</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с. 4

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>23</u> г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	10	0	0

Директор



Никифоров А.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 28 " февраля 20 24 г.

## Примечания

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

**Отчет о движении денежных средств  
 за 03.02.2023 - 31.12.2023 г.**

		Коды		
		0710005		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация ООО "СЗ" Скандиа У Реки"	по ОКПО	77168879		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7203550676		
Вид экономической деятельности Деятельность в области управления проектами строительства	по ОКВЭД 2	71.12		
Организационно-правовая форма/форма собственности	по ОКОПФ/ОКФС	1 23 00	16	
Общество с ограниченной ответственностью/частная	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: тыс. руб.				

Наименование показателя	Код	03.02.2023- За 31.12.2023 г.	Январь- За Декабрь 20 22 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	361	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	361	-
Платежи - всего	4120	( 144 656 )	( - )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 138 505 )	( - )
в связи с оплатой труда работников+ НДФЛ+СВ	4122	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 6 151 )	( - )
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(144 295)</b>	<b>-</b>

Наименование показателя	Код	03.02.2023- За 31.12.2023 г.	Январь- За Декабрь 20 22 г. <sup>2</sup>
<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	(-)	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	278 122	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	278 112	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	10	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	03.02.2023- За 31.12.2023 г.	Январь- За Декабрь 20 22 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( - )	( - )
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( - )	( - )
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( - )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	278 122	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>133 827</b>	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	0	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	133 827	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор



А.Ю.Никифоров

(расшифровка подписи)

" 28 " февраля 20 24 г.

## Примечания

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

Приложение № 3  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 19.04.2019 № 61н)

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

ООО "СЗ" Скандиа У Реки " за 03.02.2023 г.-31.12.2023 год

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские,  
опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с. 1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
	5110	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
в том числе: (вид нематериальных активов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
(вид нематериальных активов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>5</sup>
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
(вид нематериальных активов)				
(вид нематериальных активов)				
и т.д.				



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>5</sup>
Всего	5130	-	-	-
в том числе:		-	-	-
<i>(вид нематериальных активов)</i>		-	-	-
<i>(вид нематериальных активов)</i>		-	-	-
и т.д.		-	-	-

## 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		выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
<b>НИОКР - всего</b>	<b>5140</b>	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
	<b>5150</b>	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
в том числе:		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
<i>(объект, группа объектов)</i>		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
<i>(объект, группа объектов)</i>		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	( - )
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5170	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
и т.д.			-	-	-	( - )	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5190	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
и т.д.			-	-	-	-	-

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		выбыло объектов		начислено амортизации <sup>6</sup>	переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
	5210	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
в том числе: оборудование		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
	5230	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
в том числе: (группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
(группа объектов)		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5250	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: незавершенное строительство МКД		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 2022 г.	-	-	( - )	( - )	-

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

Наименование показателя	Код	За 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	За 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе: (объект основных средств)		-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе: (объект основных средств)		( - )	( - )

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>5</sup>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	1 200	-	-
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	-	-	-

## 3. Финансовые вложения

## 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>				
Долгосрочные - всего	5301	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	5311	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	5315	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итога	5300	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	5310	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г.	На 31 декабря 20 <u>22</u> г.	На 31 декабря 20 <u>21</u> г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	5325	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
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		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	256 469	( 21 319 )	-	-	х	235 150	( - )
	5420	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )		( - )	-	-	х	0	( - )
в том числе: ППА предназначенном для строительства и реализации		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>		( - )	95 935	( 21 319 )	-	-	-	74 616	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		( - )		( - )	-	-	-	0	( - )
расходы в незавершенном строительстве		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>		( - )	160 200	( - )	-	-	-	160 200	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		( - )		( - )	-	-	-	0	( - )
прочие		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>		( - )	334	( - )	-	-	-	334	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		( - )		( - )	-	-	-	-	( - )

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> <u>20 23</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря <u>20 22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря <u>20 21</u> г. <sup>5</sup>
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	-	-	-
в том числе: <i>(группа, вид)</i>		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	74 616	0	0
в том числе: <i>право аренды</i>		74 616	0	0
и т.д.		-	-	-



## 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	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) <sup>в</sup>	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>б</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>а</sup>	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
	5521	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
в том числе:		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	92 529	-	( 50 194 )	( - )	-	-	42 335	( - )
	5530	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	-	-	( - )
в том числе:		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	92 388	-	( 50 194 )	( - )	-	-	42 194	( - )
	авансы выданные	за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	-	-	( - )
прочие		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	141	-	( - )	( - )	-	-	141	( - )
		за 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	-	-	( - )
ИТОГО Строка 1230		за 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	-	-	92 529	-	50194				42 335	
		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	-	-				-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>5</sup>	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-
и т.д.		-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) <sup>9</sup>	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>9</sup>		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 23 г. <sup>1</sup>	-	398 097	-	( - )	( - )	( - )	398 097
	5571	за 20 22 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
в том числе:		за 20 23 г. <sup>1</sup>		276 488	-	( - )	( - )	( - )	276 488
кредиты банковские		за 20 22 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
займы		за 20 23 г. <sup>1</sup>		12 486	-	( - )	( - )	( - )	12 486
		за 20 22 г. <sup>2</sup>		-	-	( - )	( - )	( - )	-
проценты банковские		за 20 23 г. <sup>1</sup>		1 867	-	( - )	( - )	( - )	1 867
		за 20 22 г. <sup>2</sup>		-	-	( - )	( - )	( - )	-
задолженность по арендным обязательствам		за 20 23 г. <sup>1</sup>		107 256	-	( - )	( - )	( - )	107 256
		за 20 22 г. <sup>2</sup>		-	-	( - )	( - )	( - )	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 23 г. <sup>1</sup>	-	130 667	-	( 115 590 )	( - )	-	15 077
	5580	за 20 22 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	( - )	-	-
в том числе:		за 20 23 г. <sup>1</sup>		119 272	-	( 115 590 )	( - )	-	3 682
Поставщики и подрядчики		за 20 22 г. <sup>2</sup>		-	-	( - )	( - )	-	-
Прочие		за 20 23 г. <sup>2</sup>		11 395		( - )	( - )	-	11 395
		за 20 22 г. <sup>2</sup>		-		( - )	( - )	-	-
Кредиты банковские		за 2023 г.		-		-	-	-	-
		за 2022 г.		-		-	-	-	-
ИТОГО		за 20 23 г. <sup>1</sup>		528 764		( 115 590 )			413 174
		за 20 22 г. <sup>1</sup>		-		-		-	-

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 23 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 22 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>5</sup>
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
(вид)		-	-	-
(вид)		-	-	-
и т.д.		-	-	-

## 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 20 23 г. <sup>1</sup>	За 20 22 г. <sup>2</sup>
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-])	5670	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [+])	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>5700</b>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: <i>резерв по неиспользованным отпускам</i>		-	-	( - )	( - )	-
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-	-	( - )	( - )	-
и т.д.		-	-	-	-	-

## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>23</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>5</sup>
Полученные - всего	5800	456 348	0	-
в том числе: <i>денежные средства на счетах эскроу</i>		456 348	0	-
и т.д.		-	-	-
Выданные - всего	5810	1 054 110	0	-
в том числе: <i>зalog доли в УК</i>		10	0	-
<i>право аренды</i>		74 616	0	-
<i>имущественные права</i>		979 484	0	-

### 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>		За 20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>	5910	-	-	( - )	-
20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>	5920	-	-	( - )	-
в том числе:					
(наименование цели)					
20 <u>23</u> г. <sup>1</sup>		-	-	( - )	-
20 <u>22</u> г. <sup>2</sup>		-	-	( - )	-
и т.д.		-	-	-	-



Директор \_\_\_\_\_ Никифоров А.Ю.  
 (подпись) (расшифровка подписи)  
 " 28 " февраля 20 24

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «Скандиа У Реки»  
за период с 03.02.2023 г. по 31.12.2023 г.**

**I. Общие сведения (информация об Обществе)**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» Скандиа У Реки» (сокращенно ООО «СЗ «Скандиа У Реки»)

Юридический адрес: 625000, г.Тюмень, ул.Фармана Салманова, 1

Фактический адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Фармана Салманова,1

Дата государственной регистрации: 03.02.2023 г.

ОГРН 1237200001730

ИНН /КПП 7203550676/720301001

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 2 – 71.12 «Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях»

Фактически Общество осуществляет:

Деятельность Застройщика объектов жилищного строительства.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации - директор Никифоров Александр Юрьевич.

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 1 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Общество создано с целью осуществления деятельности в области реализации проектов по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости.

Высшим органом управления в Обществе является общее собрание участников. Компетенции органов управления Общества регулируются Уставом Общества.

**II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации  
в бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Первый отчетный период для Общества с даты государственной регистрации – с 03.02.2023 по 31.12.2023г.

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

**1. Основа составления бухгалтерской отчетности Общества**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

**2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств

определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

### **3. Нематериальные активы**

Операции с нематериальными активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

### **4. Основные средства**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, *стоимостью более 100 000 рублей.*

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Основные средства, сданные в аренду, переведенные на консервацию, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отражаются в таблице 2.4. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. Общество зарегистрировано в 2023 году, в связи с чем последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 не отражались.

## 5. Вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в статье «Нематериальные активы», «Нематериальные поисковые активы» и по статье «Незавершенные капитальные вложения» к статье «Основные средства».

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год. Общество зарегистрировано в 2023 году, в связи с чем последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» не отражались.

## 6. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды.

Общество использует право, установленное п. 11 ФСБУ 25/2018, а именно: не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды, а также по договорам аренды, по которым рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

Общество не признает в качестве объектов учета аренды активов по договорам, по которым ежемесячная стоимость постоянной арендной платы не превышает 10 000 рублей (включительно) без учета НДС в месяц.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты общества в связи с поступлением предмета аренды и приведение его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину оценочного обязательства.



Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;

- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строительного объекта по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

## **7. Финансовые вложения**

Операции с финансовыми вложениями не осуществлялись, объект учета отсутствует

## **8. Запасы**

Общество учет запасов осуществляет на основании ФСБУ 5/2019.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

В соответствии с учетной политикой Общества расходы в незавершенном строительстве объектов жилищного строительства, собственные земельные участки, приобретенные с целью возведения на них объектов жилищного строительства, учитываются в составе запасов в связи с тем, что возводимые объекты предназначены для дальнейшей реализации.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости

Способ оценки МПЗ в отчетном периоде не менялся.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, установленном для отражения процентов по кредитам и займам.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

## **9. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражаются во II разделе бухгалтерского баланса по статье «Запасы».

## **10. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается). Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года). Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

## **11. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Денежные средства, размещенные для оплаты на аккредитиве, отражаются с применением счета 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55.01 "Аккредитивы"

В отчете о движении денежных средств в составе прочих выплат по текущим операциям учитываются следующие платежи:

- комиссия за открытие аккредитива;
- плата за резервирование КЮЛ;
- выдача подотчетных сумм
- комиссия за неиспользование лимита по кредиту.

## **12. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. Резервный капитал согласно Уставу не формируется.

## **13. Кредиты и займы полученные**

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты,

в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в состав в себестоимости строительных работ равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

#### **14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Согласно учетной политике Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочные обязательства в зависимости от их характера относятся на расходы по обычным видам деятельности либо прочие расходы. Оценочные обязательства отражаются по строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса, если срок его погашения не превышает 12 месяцев.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется методом обязательств, т.е. исходя из количества дней отпуска, неиспользованных всеми работниками за время их работы в Обществе, и признается на конец каждого отчетного периода.

#### **15. Признание доходов**

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на квартиры.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- экономия застройщика, определяемая как разница между стоимостью реализации объектов долевого строительства и фактической стоимостью строительства объектов, включая расходы на содержание службы заказчика-застройщика.

- доходы от реализации объектов недвижимости, оформленных в собственность после ввода завершеного строительством объекта в эксплуатацию.

Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.

Доходы (выручка) в бухгалтерском учете отражаются по методу начисления.

Учет доходов от основной деятельности организован на счете 90.01 по номенклатурным группам

Доход в виде экономии застройщика определяется на дату передачи готового объекта участнику долевого строительства по акту приема – передачи. Организован поквартирный учет финансового результата.

#### **16. Учет налога на прибыль**

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов», в связи с чем ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль» не применяется.

## **17. Признание расходов**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные со строительством объекта жилых и нежилых помещений.

Общество учет расходов по обычным видам деятельности ведет на следующих счетах бухгалтерского учета:

- счет 26 «Общехозяйственные расходы»
- счет 44 «Расходы на продажу»

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

В составе управленческих расходов (на сч. 26) отражены расходы на содержание Застройщика, которые в полной сумме относятся на стоимость будущего объекта строительства, предназначенного по окончании строительства для передачи инвесторам либо для реализации. На счете 44 в составе расходов на продажу учитываются рекламные расходы, которые по окончании отчетного периода в полной сумме относятся на стоимость будущего объекта строительства.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется стоимость объекта строительства.

## **18. Изменения в учетной политике**

### ***Изменения в учетной политике Общества на 2023 год***

Изменения в учетную политику Общества на 2023 год не вносились.

### ***Изменения в учетной политике Общества на 2024 год***

С 1 января 2024 года Общество начинает применять федеральный стандарт бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы».

Общество ожидает, что изменения в учетной политике в связи с изменением данного стандарта не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

## **19. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики**

Корректировки в связи с изменениями учетной политики в 2023 году не производились.

## **20. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде. Исправления в отчетности за отчетный период**

Общество зарегистрировано в 2023 году.

## II. Раскрытие существенных показателей и информации

### 1. Нематериальные активы и результаты исследований и разработок

Операции с нематериальными активами (НМА) и расходы на НИОКР в 2022-2023 годах в бухгалтерском учете не отражались. Объекты учета отсутствуют.

### 2. Основные средства и капитальные вложения

Операции с основными средствами в 2023 году в бухгалтерском учете не отражались. Объекты учета отсутствуют.

У Общества в 2023 году отсутствовали капитальные вложения.

### 3. Долгосрочные финансовые вложения

Общество в 2023 году не отражало в учете операции с долгосрочными финансовыми вложениями, объект учета отсутствует.

### 4. Бухгалтерский учет аренды

Общество является Арендатором по договору аренды недвижимого имущества, оборудования, предмет которых не классифицируется как объект учета аренды на основании п. 11 ФСБУ 25/2018 в связи с тем, что:

- срок по договору не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды с учетом оценки вероятности пролонгации договоров аренды;

Наименование показателя	тыс.руб.	
	2023 год	2022 год
Арендные платежи за год по договорам, срок аренды которых не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды	20	0

Обществом по состоянию на 31.12.2023 г. отражено право пользования активом (земельным участком) по первоначальной стоимости с коэффициентом дисконта 18%.

Тыс. руб.				
Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Дисконтированная стоимость	Амортизация за 2023 год	Процентные расходы за 2023 год	Итого включено в стоимость строящегося актива
160 000	95 935	21 319	11 321	32 640

### 5. Запасы

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», представлены в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв под снижение стоимости запасов в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения. Проверка на обесценение проведена инвентаризационной комиссией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Информация представлена в дополнение к таблице 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществом выданы следующие обеспечения в виде залога запасов под свои обязательства:

1. Права аренды земельного участка для строительства на нем жилого комплекса «Скандиа У Реки» по Договору ипотеки между ООО «СЗ «Скандиа у Реки» (Залогодателем) и ПАО «Сбербанк» для обеспечения исполнения обязательств ООО «СЗ «Скандиа у Реки» по кредитному соглашению № 160B00L9QMF от 31.07.2023 г.

Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Балансовая стоимость ППА, тыс.руб.	74 616	-
Залоговая стоимость предмета залога (ипотеки), тыс.руб.	-	-
Бюджет проекта строительства	849 447	-
Наименование организации, по обязательству перед которой выдано обеспечение	ПАО «Сбербанк»	-
Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-	-
Возможные суммы штрафов, пени и неустоек, тыс. руб.	-	-

Согласно ст. 13 Федерального закона 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" в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договорам долевого участия с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге строящийся (создаваемый) на земельном участке многоквартирный дом.

#### 6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Состав денежных средств и денежных эквивалентов представлен в таблице:

Наименование	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Средства на расчетных счетах	356	-
Аккредитивы	133 471	-
Всего строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», что соответствует строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного года»	133 827	-

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств представлена в таблице:

Наименование	тыс. руб. На 31.12.2023
Величина денежных средств, временно недоступных для	133 827

использования	
из них денежные средства на аккредитивах для проведения расчетов с поставщиками и подрядчиками	133 827

## 7. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной дебиторской задолженности нет, в связи с чем Общество не создало резерв по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев отсутствует

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи с изготовлением (приобретением) запасов в разрезе их видов составляет:

Наименование показателя	На 31.12.2023
Авансы на формирование стоимости объекта строительства, предназначенного для продажи/передачи инвесторам	42 194

В составе прочей дебиторской задолженности бухгалтерского баланса отражены тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2023
Задолженность по соглашению о компенсации затрат	130
Задолженность подотчетных лиц	10

## 8. Краткосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2023 у Общества отсутствовали краткосрочные финансовые вложения.

## 9. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2023 у Общества отсутствовали прочие оборотные активы.

## 10. Капитал и резервы

### Уставный капитал

Уставный капитал отражен в бухгалтерской отчетности в сумме номинальной стоимости долей участников. По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Доли участников общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по кредитным договорам: № 160B00L9QMF от 31.07.2023 г.

### Добавочный капитал

Добавочный капитал не сформирован.

### Резервный капитал

Согласно Уставу Общества резервный капитал не формируется.

## 11. Долгосрочные и краткосрочные обязательства (прочие)

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 1450 бухгалтерского баланса отражены проценты за пользование кредитными средствами, срок погашения которых, согласно заключенным с кредитным учреждением договорам, превышает 12 месяцев после отчетной даты.

## 12. Кредиты и займы

Общая сумма долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов полученных и погашенных в отчетном периоде, а также остаток долгосрочных и краткосрочных заемных средств представлены в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

По состоянию на 31.12.2023 заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют.

Процентные ставки по заемным средствам в российских рублях варьировались:

Вид заемных средств	проценты	
	2023 год	
Долгосрочные кредиты	от 2,6 до 16,2%	
Долгосрочные займы	без %	

Проценты по целевым кредитам, полученным для финансирования строительства объектов, включены в стоимость строящегося объекта в сумме 1 867 тыс. руб.

Основным кредитором Общества является ПАО Сбербанк, с которым у Общества заключены договоры на пользование кредитными линиями с целью финансирования строительства объектов многоэтажного строительства.

Договор	Общая сумма открытой обществу кредитной линии	Получено в 2023 году	Остаток ссудной задолженности на 31.12.2023 г.	(тыс. руб.)
				Денежные средства, недополученные по условиям кредитных договоров
160B00L9QMF от 31.07.2023 г.	849 448	276 488	276 488	572 960

Просроченные кредиты и займы у Общества по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют.

## 13. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В табличной форме 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах данные раскрываются без исключения кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

## 14. Оценочные обязательства

Отсутствуют.

## 15. Доходы и расходы



Общество в 2023 году не имеет доходов и расходов по основной и прочей деятельности. Выручка согласно учетной политике будет признана в том отчетном периоде, в котором:

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

Учитывая, что все затраты, связанные со строительством жилого дома, застройщик осуществляет за счет аккумулированных на его счетах средств дольщиков, данные расходы не признаются расходами по обычным видам деятельности.

## **16. Условные обязательства и условные активы**

В соответствии с требованиями раздела V ПБУ 8/2010 организация раскрывает информацию об условных обязательствах и условных активах

### **Судебные разбирательства**

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, требующие корректировки бухгалтерской отчетности, либо отражение в бухгалтерской отчетности оценочных активов (обязательств), а также способные оказать существенное влияние на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

### **Обеспечения выданные**

Структура обеспечения обязательств и платежей полученных и выданных приведена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Доли участников общества находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» до полного выполнения обязательств по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № № 160B00L9QMF от 31.07.2023 г.

Обществом заключен договор залога имущественных прав на объекты недвижимости в строящихся объектах до полного выполнения обязательств по договорам невозобновляемой кредитной линии № 160B00L9QMF от 31.07.2023 г.

Обществом заключен договор ипотеки прав аренды земельного участка до полного выполнения обязательств по договорам невозобновляемой кредитной линии № № 160B00L9QMF от 31.07.2023 г.

**Предмет залога права пользования активом (запасы) перед банком на 31.12.2023 г., в тыс. руб.**

Кадастровый номер земельного участка	Балансовая стоимость права пользования на 31.12.2023 г., тыс. руб.
72:23:0208002:6866	74 616

### **Обеспечения полученные**

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество является бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах эскроу участников долевого строительства в сумме 456 348 тыс. руб., которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в ПАО «Сбербанк» справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию.

### **Условные активы**

У Общества отсутствуют арбитражные дела, в отношении которых применим п. 2 ПБУ 8/2010, по которым оно выступает в качестве истца и по ним имеется достаточная уверенность, что взыскание средств с ответчиков является вероятным.

## 17. Налогообложение

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет налога на прибыль» в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН). Сумма начисленного единого налога при применении УСН за 2023 г. отсутствует.

## 18. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации.

Совместная деятельность не осуществляется.

## 19. Непрерывность деятельности

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

## 20. Информация о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами

20.1. Информация о наличии связанных сторон и характере отношений между ними

Полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в УК общества
Директор Никифоров Александр Юрьевич ИНН 720412083270	контроль	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (физическому лицу принадлежит 100% уставного капитала общества)	100%
ООО "Скандиа. Сервис" ИНН 7203502866	влияние	Юридическое лицо контролируется или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)	-
ООО "СЗ "Скандиа у Озера" ИНН 7203431012	влияние	Организация, в которой исполнительный орган Общества также является исполнительным органом	-

## 20.2. Операции со связанными сторонами отсутствовали

Бенефициарный владелец ООО «СЗ «Скандиа у Реки» – физическое лицо, которое прямо (косвенно) владеет Обществом и контролирует его действия, – Никифоров Александр Юрьевич, ИНН720412083270, 1987 года рождения, гражданин России.

## 21. Раскрытие информации о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

В соответствии с п.12 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу. К управленческому персоналу относится директор.

Наименование статьи	2023 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	-
а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчётного периода и 12 месяцев после отчётной даты):	-
-оплата труда	-
-начисленные страховые взносы	-
-оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчётном периоде	-

## 22. Способность общества продолжать непрерывно свою деятельность

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. У общества отсутствуют обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

## 23. Информация о рисках

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

К правовым рискам следует отнести риск несоблюдения контрагентами общества договорных обязательств. Общество стремится минимизировать такие риски путем оценки деятельности контрагента с применением риск-ориентированного подхода на стадии заключения договоров с новыми контрагентами, путем включения в текст договоров обязанности покупателей (заказчиков) уплатить неустойки (штрафы) в случае нарушения ими обязательств.

Репутационные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие отрицательного представления о качестве производимой обществом продукции (работ, услуг) соблюдением сроков выполнения работ (оказания услуг).

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

Руководство оценивает, что текущая геополитическая и экономическая ситуация в стране не повлияет существенным образом на способность Общество продолжать свою деятельность непрерывно.

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

#### **24. Государственная помощь**

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

#### **25. Информация о расчетах по договорам долевого участия**

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом 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".

Общая сумма заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве составляет:

на 31.12.2023 – 505 879 тыс. руб.

В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия, прошедших государственную регистрацию отражаются на счете 76.33.1 / 86.33.1 «Целевые финансирования и поступления». В бухгалтерском балансе данные обязательства показаны свернуто.

Общество размещает денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу.

Поскольку на расчетный счет денежные средства Общества не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997). Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 008 в разрезе объектов строительства и договоров.

Всего на счетах эскроу отражено денежных средств по состоянию:

на 31.12.2023 г. - 456 348 тыс. руб.

Общая стоимость обязательств застройщика перед участниками договоров по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию на 31.12.2023 года отсутствует.

Просроченная задолженность участников долевого строительства отсутствует.

#### **26. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности. Сопоставимость данных**

В отчетном 2023 году исправления не производилось.

## 26. События после отчетной даты

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют события после отчетной даты, требующие раскрытия.

## 27. Участие в совместной деятельности

В 2023 году Общество не участвовало в совместной деятельности.

## 28. Информация об инновациях и модернизации производства

Расходы в рамках инновации и модернизации производства Обществом в 2023 году не осуществлялись.

Директор ООО «СЗ «Скандиа У Реки»

28.02.2024 г.



А.Ю. Никифоров

Всего прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью и подписью

45 (сорок пять) листов  
цифрами прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

  
подпись Н.Б.Войтенко

МП

