

ИНН 7729349297 КПП 771901001

105613, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Измайлово, Измайловское шоссе, д. 71, к.2Б, этаж 1, ком.2К

<http://sonataaudit.ru/>

тел. +7 (495) 640-29-92

e-mail: sonata_audit@mail.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ВЫБОР-СЕВЕР»
и иным лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЫБОР-СЕВЕР» (ОГРН 1193668017366, 394088, Воронежская область, город Воронеж, улица Владимира Невского, дом 19 помещение нежилое, офис 116), 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 за 2023 год, 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 «ВЫБОР-СЕВЕР» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год 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 раскрыта 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.

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

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

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

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

Игнатова Елена Анатольевна

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006022163)

Игнатова Елена Анатольевна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006022163)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Соната-Аудит»

ОГРН 1027739068830

105613, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Измайлово, Измайловское шоссе, д. 71, к.2Б, этаж 1, ком.2К

Член саморегулируемой организации аудиторов

«Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

(СРО ААС) ОРНЗ 12006010337

«10» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	39223845		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	3662274993		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	41.20		
Местонахождение (адрес)	394088, г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 19, офис 116				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	641	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	43 403
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	641	43 403
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	438 523	267 054	229 445
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		242 356	267 054	226 266
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 298	632
	Дебиторская задолженность	1230	52 063	20 183	17 329
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	176	79	1 997
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	490 762	288 613	249 403
	БАЛАНС	1600	490 762	289 254	292 806

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	33 382	33 232	33 231
	Итого по разделу III	1300	33 392	33 242	33 241
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	305 523	132 615	157 845
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	305 523	132 615	157 845
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	23 753	13 101	6 981
	Кредиторская задолженность	1520	128 095	110 295	8 414
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	86 325
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	151 848	123 396	101 720
	БАЛАНС	1700	490 762	289 254	292 806



Руководитель

Подпись

Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

5

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР"	по ОКПО	39223845		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3662274993		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 195)	(1 602)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 195)	(1 602)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 721	713
	Проценты к уплате	2330	-	(588)
	Прочие доходы	2340	720	9 665
	Прочие расходы	2350	(3 051)	(8 187)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	195	1
	Налог на прибыль	2410	(46)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(46)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	149	1

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	149	1
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Цыбань Алина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
39223845		
3662274993		
41.20		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ВЫБОР-СЕВЕР"

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	-	-	-	33 231	33 241
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	1	1
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1	1
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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	-	-

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	-	-	-	33 232	33 242
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	149	149
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	149	149
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	33 382	33 392

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

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

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
39223845		
3662274993		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	343	207
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	343	204
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	3
Платежи - всего	4120	(173 461)	(23 263)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(171 313)	(22 527)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(2 148)	(736)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(173 118)	(23 056)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	307	46 908
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	300	43 401
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7	3 507
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(542)
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	-	(542)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	307	46 366

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	172 908	20 602
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	172 908	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	20 600
прочие поступления	4319	-	2
Платежи - всего	4320	-	(45 830)
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	-	(45 830)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	172 908	(25 228)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	97	(1 918)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	79	1 997
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	176	79
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



**Цыбань Алина
Александровна**
(расшифровка подписи)

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	682	(42)	-	(682)	-	42	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	682	-	-	(42)	-	-	-	682	(42)	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2023г.	682	(42)	-	(682)	-	42	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	682	-	-	(42)	-	-	-	682	(42)	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	(87)	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	(87)	-	-	-	-	-	-
	5231	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.	84 140	158 216	-	-	242 356
	5250	за 2022г.	29 772	55 050	(682)	-	84 140
в том числе: Фр. Энгельса 88 (быв. Хлебозавод)	5241	за 2023г.	84 140	158 216	-	-	242 356
	5251	за 2022г.	29 772	55 050	(682)	-	84 140

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:			
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	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	182 914	182 914	182 914
	5288	-	-	-



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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)		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	первоначальная стоимость			накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	43 403	-	-	(43 403)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	43 403	-	-	(43 403)	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	43 403	-	-	(43 403)	-	-	-	-	-	-	-

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

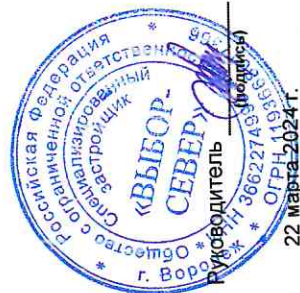
4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

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	выбыло		Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	267 054	-	267 054	438 523	(267 054)	-	X	438 523	-	438 523	
	5420	за 2022г.	229 445	-	229 445	41 480	(2 871)	-	X	267 054	-	267 054	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	924	-	-	-	924	-	924	
	5421	за 2022г.	3 179	-	3 179	10	(3 189)	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5405	за 2023г.	267 054	-	267 054	242 356	(267 054)	-	-	242 356	-	242 356	
	5425	за 2022г.	226 266	-	226 266	41 470	(682)	-	-	267 054	-	267 054	
Товары и готовая продукция отгруженные	5406	за 2023г.	-	-	-	195 243	-	-	-	195 243	-	195 243	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

22

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		-	-	-



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

22

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			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	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	20 183	-	92 024	-	(60 144)	-	-	-	-	-	-	-	-	52 063	-
	5530	за 2022г.	17 329	-	19 769	-	(15 983)	-	-	-	-	-	-	-	-	20 183	-
в том числе:	5511	за 2023г.	296	-	711	-	(256)	-	-	-	-	-	-	-	-	751	-
	5531	за 2022г.	492	-	104	-	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	296	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	19 665	-	26 831	-	(117)	-	-	-	-	-	-	-	-	46 380	-
	5532	за 2022г.	13 918	-	19 664	-	(12 869)	-	-	-	-	-	-	-	-	19 665	-
Прочая	5513	за 2023г.	221	-	64 482	-	(59 771)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 932	-
	5533	за 2022г.	2 919	-	1	-	(2 814)	-	-	-	-	-	-	-	-	221	-
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	20 183	-	92 024	-	(60 144)	-	-	-	-	-	-	-	-	52 063	-
	5520	за 2022г.	17 329	-	19 769	-	(15 983)	-	-	-	-	-	-	-	-	20 183	-

24

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	132 615	172 908	-	-	-	-	-	305 523	
	5571	за 2022г.	157 845	178 245	-	(203 475)	-	-	-	132 615	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	117 868	-	-	-	-	-	117 868	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	132 615	55 040	-	-	-	-	-	187 655	
	5573	за 2022г.	157 845	178 245	-	(203 475)	-	-	-	132 615	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	123 396	92 219	10 652	(74 419)	-	-	-	151 848	
	5580	за 2022г.	15 396	103 791	12 532	(8 438)	-	-	116	123 396	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	110 295	92 065	-	(74 419)	-	-	-	127 941	
	5581	за 2022г.	8 215	103 791	-	(1 711)	-	-	-	110 295	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	20	-	-	-	-	-	20	
	5582	за 2022г.	-	134	-	-	-	-	-	134	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	199	-	-	(315)	-	-	116	-	
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	13 101	-	10 652	-	-	-	-	23 753	
	5585	за 2022г.	6 981	-	12 532	(6 411)	-	-	-	13 101	
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	(1)	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	1	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5560	за 2023г.	256 011	265 127	10 652	(74 419)	-	-	-	457 971	
	5570	за 2022г.	173 241	282 036	12 532	(211 913)	-	-	116	256 011	

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	-	-	-



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)
ОГРН 11* (расшифровка)

22 марта 2024 г.

26

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	1 195	1 602
Итого по элементам	5660	1 195	1 602
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	1 195	1 602

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



Руководитель
Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель
Цыбань Алина Александровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

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



Руководитель
 Цыбань Алина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

22 марта 2024

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено за год	На начало года	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					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Цыбань Алина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

22 марта 2024 г.

23

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовым результатам

ООО Специализированный застройщик «Выбор-Север»

за 2023 год

2024 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Выбор-Север»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Выбор-Север»

Место нахождения: 394088, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Владимира Невского д.19 оф.116

Общество не имеет филиалов, обособленных подразделений без образования юридического лица

Основными видами деятельности Общества в 2023 году являются:

➤ Строительство жилых и нежилых зданий

Среднегодовая численность работающих в ООО СЗ «Выбор-Север» составила:

На 31.12. 2023 г.	На 31.12 2022 г.	На 31.12. 2021 г.
0	0	0

Исполнительные и контрольные органы Общества

Руководство текущей деятельностью ООО СЗ «Выбор-Север» осуществляется единоличным исполнительным органом общества, которым является ООО СК «Выбор». Исполнительные органы подотчетны единственному участнику Общества.

ООО СК «Выбор» – Цыбань-Загарина Алина Александровна.

Ревизионная комиссия Обществом не формировалась

По состоянию на 31 декабря 2023 г. ООО СЗ «Выбор-Север» не имеет дочерних, контролируемых и прочих обществ.

Структура уставного капитала, основные участники

Уставный капитал ООО СЗ «Выбор-Север» в соответствии с Уставом составляет 10 000,00 рублей (Десять тысяч рублей 00 копеек).

Учредителем и бенефициарным владельцем юридического лица является Цыбань Александр Иванович. Доля владения составляет 100%.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 г №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций, а также действующих Положений по бухгалтерскому учету.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Детальная информация о непрерывности деятельности раскрыта далее по тексту настоящих Пояснений.

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

Все показатели, приведенные в настоящих Пояснениях, приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

3. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В соответствии с ПБУ 22/2010 выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению в бухгалтерском учете и отчетности. Ошибки могут быть существенными и не существенными.

Учетной политикой Общества установлен критерий существенности выявленной ошибки: существенной признается ошибка, искажающая статью отчетности на 5% или более.

При этом в случае, когда ошибка в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период меньше 5%, но при этом оказывает влияние на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период, Обществом рассматривается вопрос о ее существенности.

Существенность показателя определяется Обществом самостоятельно, исходя как из величины, так и характера показателя, его влияния на показатели отчетности Общества.

В случае если в отчетном периоде были выявлены и исправлены существенные ошибки прошлых периодов необходимо раскрыть следующую информацию:

- характер ошибки;
- сумму корректировки по каждой статье бухгалтерской отчетности - по каждому предшествующему отчетному периоду в той степени, в которой это практически осуществимо;
- сумму корректировки по данным о базовой и разводненной прибыли (убытку) на акцию (если организация обязана раскрывать информацию о прибыли, приходящейся на одну акцию);
- сумму корректировки вступительного сальдо самого раннего из представленных отчетных периодов.

4. Изменение учетной политики на отчетный год

В учетную политику по бухгалтерскому учету на 2023 год изменения не вносились.

5. Раскрытие существенных показателей отчетности

Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе Общества на отчетную дату отсутствуют.

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств в Обществе учитывается на основании Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания и сооружения	10 - 20
Машины и оборудование	5- 10
Транспортные средства	5-8
Прочие виды основных средств	1 -3

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете специально созданной комиссией.

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным способом ежемесячно.

На 31.12.2023г. у Общества отсутствуют основные средства.

Активы в форме права пользования

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Структура ППА состоит из дисконтированного денежного потока арендных обязательств.

Ставка дисконтирования будущих денежных потоков – действовавшая на момент отражения/пересмотра ППА средневзвешенная процентная ставка по кредитам на срок свыше 3 лет, предоставленных кредитными организациями нефинансовым Обществам в рублях (в целом по Российской Федерации), публикуемая на сайте ЦБ РФ www.cbr.ru, увеличенная на премию за риск - 3%.

В отчетном периоде у Общества не было оснований для создания права пользования активом.

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости.

В отчетном периоде у Общества не было оснований для формирования чистой инвестиции в аренду.

Финансовые вложения

Финансовые вложения (выданные займы, депозиты сроком более 3 месяцев) отражены в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного периода по их учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на указанную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. На сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обеспечение данных финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы.

При этом стоимость таких вложений отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под обеспечение финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

На отчетную дату у Общества отсутствуют финансовые вложения.

Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы на отчетную дату в Обществе отсутствуют

Запасы

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 №180н.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, принимаются к учету в качестве МПЗ и списываются на расходы в момент передачи МПЗ в эксплуатацию.

Резерв по запасам определяется как превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи (п.30 ФСБУ 5/2019).

Контроль над сохранностью малоценных ОС организован на забалансовом счете МЦ 04.

Применяемый способ расчета себестоимости запасов – по средней себестоимости.

Наличие и движение материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведены в разделе 4 «Запасы» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2023 года у Общества отсутствуют запасы в залоге.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся соответственно за счет резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты и включаются в состав прочих расходов.

После списания дебиторской задолженности при непогашении задолженности и истечении срока исковой давности, задолженность отражается за бухгалтерским балансом на счете 007 «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов» в течении 5 лет. Аналитический учет на счете 007 ведется по каждому должнику и каждому долгу для контроля за возможностью взыскания задолженности в случае изменения имущественного положения должника

Информация о составе и движении дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Создание резерва осуществляется на конец отчетного периода. С целью создания резерва по сомнительным долгам вначале индивидуально оценивается каждый долг, являющийся значительным для организации. Если выявляется существенная задолженность, то создается или продолжает признаваться соответствующий резерв.

В зависимости от срока просрочки задолженность делится на следующие группы с указанием процента для расчета резерва:

- менее 1 года (365) - 25%
- более 1 года (365) - 50%
- более 3 лет – 100%

Общий резерв по сомнительным долгам состоит из индивидуальных резервов по значительным долгам.

По итогам инвентаризации дебиторской задолженности оснований для создания резерва на 31.12.2023г. нет.

Денежные средства

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, сроком погашения три месяца и менее на 31 декабря отчетного года, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

(тыс. руб.)

Денежные средства	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Расчетный счет	176	79	47
Касса	-	-	-
Депозитный счет	-	-	1950
Итого	176	79	1997

На отчетную дату денежные средства на счетах эскроу отсутствуют.

Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы на отчетную дату отсутствуют.

Государственная помощь

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

Капитал

Уставный капитал Общества составляет 10 000,00 рублей и отражен в сумме номинальной стоимости долей его участников. Величина уставного капитала соответствует размеру, установленному в Уставе Общества.

Заемные средства

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам, проценты капитализируются в составе расходов по объектам строительства.

На отчетную дату 31.12.2022г. по строке 1410 отражены долгосрочные заемные обязательства на сумму долга 132 615 тыс. руб., по строке 1510 отражены проценты по долгосрочным займам– 13 101 тыс. руб.

Условия и сроки платежей по непогашенным заемным средствам

(тыс. руб.)

Виды заемных средств	Валюта	Период	Срок погашения (год)	Задолженность на начало года	Получено заемных средств	Начислено процентов	Возвращено заемных средств, погашено процентов	Задолженность на конец года
Займы полученные	RUB	за 2022 г	2024	157 845	178 245	13 101	203 475	132 615
		за 2023 г	2025	132 615	55 040	23 753	-	187 655

Кредиты получен ные	RUB	за 2022 г	-	-	-	-	-
		за 2023 г	-	-	117 868	-	-

В течение отчетного периода организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	23 753	13 101
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	-	-
Сумма процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива по займам, взятым на цели приобретения (сооружения) инвестиционного актива	23 753	13 101

Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной кредиторской задолженности у Общества нет

Выручка и себестоимость продаж

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету Доходы Общества ПБК 9/99.

Организация применяет метод определения выручки от реализации товаров, работ, услуг «по начислению».

Себестоимость продаж включает фактические затраты Общества на приобретение проданных товаров и производство проданной продукции, а также расходы на оказание услуг за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы

Управленческие расходы ежемесячно в полном размере признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.		За 2022 г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж
Выручка от реализации всего, в том числе:	-	-	-	-
Вид деятельности				
ДДУ	-	-	-	-
ДКП	-	-	-	-

Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и прочие расходы

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.		За 2022 г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Госпошлина	-	49	-	10
Услуги банка	-	63	-	17
Маркетинг, риэлторские	-		-	-
Аренда	109	7	-	295
Реализация материалов, работ, услуг	16	3	87	-
Восстановление резерва	-	-	9 579	-
Штрафы пени	-	122	-	855
Прибыль, убыток прошлых лет	-		-	-
Коммунальные услуги	-		-	-
Расходы по проданным квартирам, объектам	-	2 128	-	5 962
Налоги и сборы	-	7	-	-
Списание НДС	-		-	0
Реализация ОС	595	627	-	-
Амортизация	-	45	-	-
списание дебиторской задолженности	-	-	-	1 049
Итого	720	3 051	9 665	8 187

Налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Учет отложенных налоговых активов ведется на отдельном счете 09 «Отложенные налоговые активы». Учет отложенных налоговых обязательств ведется на отдельном счете 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом.

В 2021 году Общество уплачивало налог на прибыль по ставке 20%.

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
1.	Условный доход (расход) по налогу на прибыль В том числе По ставке 20%	-53	0
2.	Постоянный налоговый доход (расход)* В том числе По ставке 20%	-7	0
2.1	Постоянный налоговый доход	0	0

2.2	Постоянный налоговый расход	-7	0
3.	Налог на прибыль в том числе:	-46	0
3.1.	Текущий налог на прибыль** В том числе По ставке 20%	-46	0
3.2.	Отложенный налог на прибыль В том числе По ставке 20%	0	0

Информация о связанных сторонах

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности о связанных сторонах осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/08), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля октября 2008 г. № 48н.

Наименование связанной стороны	
1	
компании, в которых участник является совладельцем (владельцем)	
АПК-МОСАЛЬСКОЕ, ООО	
ВЫБОР-ВОСТОК, ООО СЗ	
ВЫБОР-ЗАПАД, ООО СЗ	
ИНЖЕНЕРПРОЕКТ, ООО	
ВЫБОР-ИНЖИНИРИНГ, ООО	
ГРИН ПАРК, ООО	
ДОВЕРИЕ, ООО	
ВЫБОР-СЕРВИС, ООО	
ВЫБОР-СЕРВИС-2, ООО	
СОВРЕМЕННЫЙ УРОВЕНЬ, ООО	
ЖИЛПЛАТЕЖ, ООО	
ВЫБОРСТРОЙ ПЯТЬ, ООО СЗ	
НЕВА, ООО	
СЕКТОР-1, ООО	
ВОРОНЕЖ СОЛНЕЧНЫЙ, ООО	
КАРЬЕР, ООО	
ВЫБОР ОБД СТОЛИЦА, ООО	
СК ВЫБОР СТОЛИЦА	
ЦИКЛОН, ООО	
АТЬ СОЛНЕЧНЫЙ, ООО	
ВЫБОР-ОБД, ООО	
ВЫБОР-ФИШ, ООО	
СФЕРА ПЛЮС, ООО ФИРМА	
компании, в которых участник является действующим руководителем	
ВЫБОР, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	
ВЫБОРИНВЕСТ, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	
ТРАНСМЕТ, ООО	
СФЕРА, ООО	

ОЗЕРКИ, ООО
ВЫБОР, ООО СК
компаний, в которых руководитель является действующим руководителем
ВЫБОРСТРОЙ ВОСЕМЬ, ООО СЗ
ВЫБОР-ЮГ, ООО СЗ
ВЫБОРСТРОЙ 1, ООО СЗ
ВЫБОРСТРОЙ ДВА, ООО СЗ
ВЫБОРСТРОЙ ШЕСТЬ, ООО СЗ
ВЫБОР-ЗАПАД, ООО СЗ
Основной управленческий персонал
Управляющий ООО СК «Выбор» - Цыбань-Загарина Алина Александровна
Участник Общества - 100%
Цыбань Александр Иванович

В соответствии с информационным сообщением Минфина РФ от 24 февраля 2021г. № ИС - учет- 32, Общество не раскрывает информацию о персонализации расчетов со связанными сторонами, в целях избежания потерь экономического характера, к которым могут привести риски существенного увеличения стоимости подрядных услуг, а также иные негативные последствия для деловой репутации Общества.

Операции со связанными сторонами приведены ниже в таблицах:

Закупки у связанной стороны

Вид операции	2023	2022
Платежи в течение года, в т.ч.:	41 648	415 994
ООО СЗ Выбор	1 930	396694
ООО Выбор-Обд	2 109	-
ООО Выбор-Юг	-	4458
ООО СЗ Выборстрой пять	-	9521
ООО СК Выбор	4 080	1200
ООО Трансмет	33 529	4121
Всего платежей	41 648	415 994

Продажи связанной стороне

Вид операции	2022	2022
Платежи в течение года, в т.ч.:	40	47 789
ООО СЗ Выбор-Восток	-	47608
ООО СЗ Выбор	-	181
ООО СЗ Выборинвест	40	
Всего платежей	40	47 789

Состояние расчетов со связанной стороной

По состоянию на конец года (31 декабря) задолженность связанной стороны перед Обществом и Общества перед связанной стороной составила:

Связанные стороны	31.12.23	31.12.2022	31.12.2021
Дебиторская задолженность	2	0	48 942
ООО СЗ Выбор	-	-	2 742
ООО СЗ Выбор-Восток	-	-	46 200
ООО Выбор-ОБД	-	-	-
ООО Грин Парк	2	-	-
ООО Инженерпроект	-	-	-
Кредиторская задолженность	229 410	162 354	168 311
ООО СЗ Выбор	149 875	143 062	168 277
ООО СК Выбор	5 280	1 200	-
ООО Выбор-ОБД	823	-	-
ООО Грин Парк	-	-	34
ООО Выбор-Юг	5 311	4 458	-
ООО Выборстрой пять	67 600	9 521	-
ООО Трансмет	18	4 113	-
ООО СЗ Выбор-Восток	503		

6. Дивиденды

В 2023 году Общество не выплачивало дивиденды по итогам 2022 года.

7. Вознаграждения управленческому персоналу

Вознаграждения основному управленческому персоналу

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Общая величина вознаграждений за текущий период	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года
Краткосрочные вознаграждения	1500	1500
в том числе:		
оплата труда	0	0
Договор управления	1500	1500

Других выплат, в том числе долгосрочных вознаграждений у управленческого персонала не было.

8. Раскрытие информации о неопределенности деятельности

Отчетность составлена, исходя из допущения, что Общество будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Согласно этому допущению активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнить обязательства в ходе обычной деятельности.

В ходе планирования деятельности Общество в течение 12 месяцев после отчетного года не выявлено таких фактов, как банкротство крупных дебиторов, отток постоянных клиентов и прочие явления.

Экономические санкции, введенные в связи со специальной военной операцией на Украине, также не оказывают влияния на непрерывность деятельности Общества.

Общество строит две большие позиции Многоэтажные жилые дома в перспективном районе города, также по этим позициям уже заключены договора долевого участия и постоянно спрос на приобретение жилья возрастает. В перспективе Общество будет ещё осваивать новые земельные участки под строительство жилых домов.

На основании вышеизложенных фактов, базируется уверенность в способности Общества продолжать непрерывную деятельность в обозримом будущем.

9. Оценочные обязательства, условные обязательства и активы

Оценочные обязательства

Расшифровка оценочных обязательств представлена в табличных пояснениях №7 к бухгалтерской отчетности

Судебных процессов у Общества не было.

Прочие условные обязательства.

Российское, налоговое, валютное, таможенное, антимонопольное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-либо операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям

результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с пунктом 28 ПБУ /20210 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые

Проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2023г. соответствующие Положения законодательства интерпретированы им корректно и положение Общества с точки зрения налогового, валютного, таможенного, антимонопольного законодательства будет стабильным.

10. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Отраслевые риски

На ситуацию в отрасли сильное влияние оказало непрекращающийся рост стоимости строительных материалов. Однако потребление продукции Общества на внутреннем и внешнем рынках динамично развивается. Рост цен на недвижимость в 2023 году замедлился и таким образом увеличение себестоимости объектов ложится на плечи Общества. Цены на основное сырье приближены к мировым и риски, связанные с их увеличением не исключены. В случае возможного ухудшения ситуации в отрасли, деятельность Общества не претерпит существенных изменений. Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является снижение потребительского спроса и снижение цен на жилье.

Финансовые риски

Факторы внешней среды могут оказывать как прямое, так и косвенное влияние на развитие финансовых рисков. В настоящее время главными факторами

внешней и внутренней среды остаются ситуация с продлением санкций против РФ и увеличением ключевой ставки ЦБ. Поэтому на деятельность бизнеса оказывают сильное влияние факторы, связанные со стабильностью мировой экономики, изменениями в геополитической обстановке, терроризмом, а также природными катастрофами и эпидемиями, которые оказывают угнетающее воздействие на мировую экономику и географическую мобильность населения.

Снижение доходов и увеличение расходов за счет роста цен на энергоносители, увеличение процентной ставки по кредитам, привлекаемым для строительства новых позиций, товары, работы и услуги, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности Общества, скорее всего, окажут влияние на изменение показателей прибыли в 2024 году.

Общество имеет заемные обязательства. Кредитные риски считает незначительными. Риск несоблюдения условий кредитных договоров и договоров займа в будущем маловероятен. Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на себестоимость продукции Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если её уровень сохранится примерно на том же уровне.

Выданные обеспечения, каких-либо имеющихся ограничения по использованию в запланированных целях неоплаченных активов, риск начала процедуры банкротства или ликвидации Общества отсутствуют.

Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично могут рассматриваться как общестрановые риски, связанные с изменением налогового законодательства: как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество и прочие. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные ведомства зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Изменение правил таможенного контроля и пошлин не несет для деятельности Общества никаких рисков.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

В настоящее время на предприятии работает «Регламент проверки контрагентов и заключения договоров на закупку товаров, работ, услуг», создан (примерный) профиль добросовестного контрагента с наличием определенных признаков, которые формируются работой риск-менеджера совместно с руководителями структурных подразделений по направлениям заключения договоров и контролем финансового директора – главного бухгалтера.

Данный профиль включает в себя обнаружение признаков недобросовестности контрагента еще на стадии подготовки к заключению договора и включает в себя проверку документов контрагента, анализ открытых источников информации, сведения о контактах с представителями контрагента (переписка, личные встречи).

Во избежание правовых рисков первоочередной задачей является достижение минимального размера дебиторской задолженности, в том числе установление и регулярный пересмотр лимитов задолженности на каждого контрагента с учетом его платежной дисциплины, а также планирование дебиторской задолженности – установление дат и размеров ее погашения, определение рисков невозврата дебиторской задолженности.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2023 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового, валютного, таможенного, антимонопольного законодательства будет стабильным.

11. События после отчетной даты

События, являющиеся существенными, после отчетной даты у Общества отсутствуют, т.к. при увеличении ключевой ставки ЦБ на имеющиеся у Общества кредиты и займы она не распространяется.

Общество выполнило все договорные обязательства, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность в случае их нарушения.

Общество не имеет никаких планов или намерений, которые могут значительно изменить балансовую стоимость или квалификацию активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности.

Общество не осуществляет операций в валюте, поэтому изменение курса валют не окажут существенного влияния на хозяйственную деятельность.

12. Информация о затратах на энергетические ресурсы

В 2023г. Общество не понесло затраты на энергетические ресурсы.

Управляющий ООО СК «Выбор»



А.А. Цыбань-Загарина

Дата 22.03.2024