

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ЭТАЛОН»

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудиторская компания «Эталон»

428034, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, д.17, корп.1, пом.15

E-mail: info@gketalon.ru, www.gketalon.ru, тел./факс: (8352) 45-00-55

ИНН/КПП 2129042836/213001001, р/с 407028109750000000723

Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк,
БИК 049706609, к/с 30101810300000000609

AUDIT ADVISORY GROUP, Auditing Company «Etalon» Ltd,

428034, Chuvashia, Cheboksary, Moskovski avenue, 17, 1, 15, E-mail: info@gketalon.ru,

www.gketalon.ru, tel./fax: (8352) 45-00-55

Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

за 2023 год

г. Чебоксары-2024 г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ» (ОГРН 1022101132822, 428034, Чувашия Чувашская Республика, г Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / корп 1, нежилое помещение 10), 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 изменении капитала за 2023 год и 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 аспектах финансовое положение ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ» 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 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА 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 (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 него 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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, отвечающим за корпоративное управление 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.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (квалификационный аттестат № 01-001336, решение о выдаче № 14 от 20.05.2013 Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России», без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087187

В.Н. Иванов

Директор (квалификационный аттестат № К 016481, решение о выдаче № 90 от 29.03.2001 Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Минфина России, без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087198



Н.Б. Филиппова

«29» сентября 2024 г.

Аудируемое лицо:

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик
«Отделфинстрой»

Сокращенное наименование:

ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

Государственный регистрационный номер (ОГРН):

1022101132822

Место нахождения:

428034, Чувашия Чувашская Республика, г
Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / корп 1,
нежилое помещение 10



Аудиторская организация:

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Эталон» (ООО
«Аудиторская компания «Эталон»)

**Государственный регистрационный
номер (ОГРН):**

1022101268419

Место нахождения:

428034, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
Московский проспект 17, корп. 1, пом. 15

**Член саморегулируемой
организации аудиторов:**

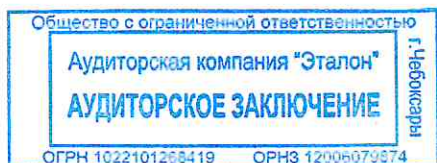
Саморегулируемая организация аудиторов
Ассоциация «Содружество»

**Номер в реестре аудиторов и
аудиторских организаций
саморегулируемой организации
аудиторов (ОРНЗ):**

12006079874

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"
 Организация застройщик "Отделфинстрой"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частное
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) 428018, Чувашская Респ, Чебоксары г, Московский пр-кт, дом № 17, строение 1, оф.10

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2023
43220611		
2128023414		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская компания "Эталон"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

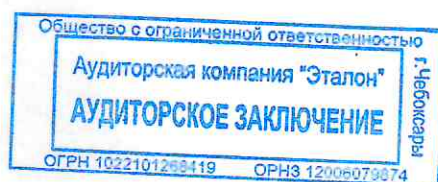
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП

ИНН	2129042836
ОГРН/ ОГРНИП	1022101268419

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	-	-	-
2П1	Основные средства	1150	348 442	347 402	257 535
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	76 426	72 471	240 635
2.1	Незавершенные вложения	11502	4 246	8 614	7 930
2.1	Арендованное имущество	11503	-	-	7 694
2.1	Земельные участки	11504	1 276	1 276	1 276
2.1	Инвестиционная недвижимость	11505	249 803	247 789	-
2.1	Инвестиционные права пользования активом	11506	16 691	17 252	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
		11601	-	-	-
3П1	Финансовые вложения	1170	95 348	253 948	357 290
6П2	Отложенные налоговые активы	1180	21 070	17 795	17 093
	Прочие внеоборотные активы	1190	819 889	602 990	505 574
	в том числе:				
5П1	Долгосрочная дебиторская задолженность	11901	819 889	602 990	505 574
	Итого по разделу I	1100	1 284 749	1 222 135	1 137 492
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4П1	Запасы	1210	1 568 605	1 177 519	962 472
	в том числе:				

4.1	Материалы	12101	638	3 480	481
4.1	Товары для продажи	12102	46 429	52 226	53 986
4.1	Незавершенное строительство объектов	12103	1 121 315	492 633	476 993
4.1	Земельные участки	12104	356 303	383 289	420 068
4.1	прочие	12105	640	640	640
4.1	Завершенные объекты долевого строительства	12106	39 565	241 052	10 304
4.1	Права пользования активом по строительству объектов	12107	3 715	4 199	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 029	9 666	2 620
5П1	Дебиторская задолженность	1230	174 169	255 031	271 860
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	77 994	69 480	115 578
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	55 337	39 478	33 433
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	74	462
5.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	8	16
5.1	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12305	5 433	51	1
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	34 895	11 035	13 238
5.1	Расчеты с участниками долевого строительства	12307	510	3 027	30
5.1	Расчеты по совместной деятельности	12308	-	131 878	109 102
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	498 969	472 802	134 834
	Прочие оборотные активы	1260	13 077	11 596	10 718
	Итого по разделу II	1200	2 255 849	1 926 614	1 382 504
	БАЛАНС	1600	3 540 598	3 148 749	2 519 996



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	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 731 510	2 299 140	2 090 162
	Итого по разделу III	1300	2 741 512	2 309 142	2 100 164
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
		14101	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 847	2 959	783
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:				
		1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	21 195	19 375	-
	в том числе:				
5П1	Признанные обязательства по аренде	14501	21 195	19 375	-
	Итого по разделу IV	1400	24 042	22 334	783
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3П2	Заемные средства	1510	538 037	227 190	293 394
	в том числе:				
3.9	Кредиты	15101	538 033	227 180	293 363
3.9	Проценты по кредитам	15102	4	10	31
5П1	Кредиторская задолженность	1520	225 288	571 983	113 342
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	19 231	18 079	87 046
5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	200	163 852	125
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	61 350	36 223	8 619
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	81 691	81	3 294
5.3	Расчеты с участниками долевого строительства	15208	62 398	351 280	14 258
5.3	Признанные обязательства по аренде	15209	417	2 468	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7П1	Оценочные обязательства	1540	11 719	18 100	12 313
	в том числе:				
	Резервы на отпуск	15401	11 719	18 100	12 313
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	775 044	817 273	419 049
	БАЛАНС	1700	3 540 598	3 148 749	2 519 996

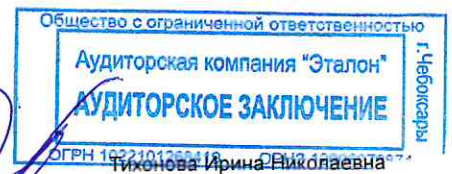
Руководитель

(подпись)

Черкунов Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

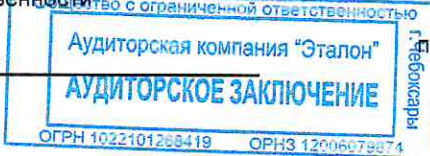


Тихонова Ирина Николаевна

28 марта 2024 г.

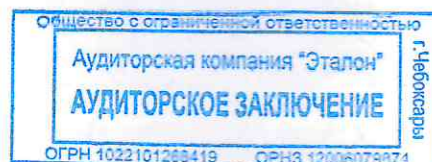
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	43220611		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	2128023414		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частное	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
4.12	Выручка	2110	879 833	525 793
	в том числе:			
	Деятельность заказчика-застройщика	21101	453 488	378 114
	Реализация земли	21102	332 053	74 585
	Реализация жилых объектов недвижимости	21103	13 014	23 776
	Реализация нежилых объектов недвижимости	21104	41 568	9 012
	Торговля оптовая	21105	1 037	17 727
	Услуги аренды	21106	33 755	22 579
	Строительно-монтажные работы	21107	4 918	-
6 П1	Себестоимость продаж	2120	(76 713)	(105 675)
	в том числе:			
	Реализация земли	21201	12 263	(39 245)
	Реализация жилых объектов недвижимости	21202	7 500	(16 660)
	Реализация нежилых объектов недвижимости	21203	30 118	(9 637)
	Торговля оптовая	21204	973	(17 553)
	Услуги аренды	21205	22 580	(22 580)
	Строительно-монтажные работы	21206	3 279	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	803 120	420 118
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.14	Управленческие расходы	2220	(138 237)	(105 530)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	664 883	314 588
	Доходы от участия в других организациях	2310	68 453	5 000
	в том числе:			
	связанные с участием в других организациях	23101	12 500	-
	Долевое участие в российских организациях	23102	55 953	5 000
	Проценты к получению	2320	39 666	29 416
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.13	Прочие доходы	2340	187 739	222 024
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	6 500	1 958
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	421	812
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления срока платежа	23403	-	219
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23404	3 755	2 160
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23405	115	2 217
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23406	100	100
	Прибыль прошлых лет	23407	8 678	-
	Прочие внереализационные доходы	23408	425	867
	Излишки при инвентаризации	23409	295	-

	Перевыставление затрат по содержанию имущества	23407	4 776	1 647
	Прибыль от совместной деятельности	23408	142 646	212 040
	Возврат страховых платежей и госпошлин	23409	523	4
	Корректировка ликвидационной стоимости основных средств	23410	19 505	-
4.15	Прочие расходы	2350	(61 593)	(58 216)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(1 658)	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	-	(620)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23503	(420)	(810)
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23504	-	(219)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23505	(2 441)	(1 628)
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23506	(16 514)	(10 871)
	Расходы на услуги банков	23507	(804)	(863)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23508	(3 981)	(196)
	Убытки прошлых лет	23509	(7)	-
	Налоги и сборы	23510	(12 926)	(9 426)
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23511	(25)	(11 316)
	Прочие внереализационные расходы	23512	(2 558)	(969)
	Перевыставление затрат по содержанию имущества	23512	(4 715)	(1 647)
	Социальные расходы	23513	(4 629)	(7 131)
	Благотворительность	23514	(8 146)	(11 802)
	Судебные издержки	23515	(1 842)	(456)
	Затраты по выполнению гарантийных обязательств	23516	(927)	(262)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	899 148	512 812
5.1	Налог на прибыль	2410	(165 042)	(109 608)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(168 428)	(109 577)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 386	(31)
	Прочее	2460	(1 736)	-
	в том числе:			
	налог на прибыль за 2022 год	24601	(1 736)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	732 370	403 204



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	732 370	403 204
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Черкунов Александр
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____

Тихонова Ирина Николаевна

28 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
0710004	
31	2023
43220611	
2128023414	
71.12.2	
12300	16
384	



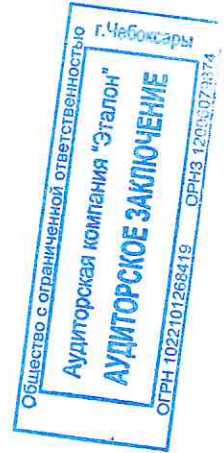
1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10 000			2	2 090 162	2 100 164
Увеличение капитала - всего:	3210					408 978	408 978
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	403 204	403 204
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		
реорганизация юридического лица	3216						X
Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	3217					5 774	5 774
Уменьшение капитала - всего:	3220					(200 000)	(200 000)
в том числе:							
убыток	3221	X		X	X		
переоценка имущества	3222	X			X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		

реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	X		(200 000)
								(200 000)

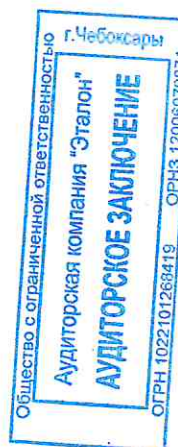
Общество с ограниченной ответственностью
 г.Чебоксары
 Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 100091268419 ОГРН 12006079674

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	10 000	-	-	2	2 299 140	2 309 142
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	732 370	732 370
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	732 370	732 370
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	-	-	-	-	(300 000)	(300 000)
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	(300 000)	(300 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10 000	-	-	2	2 731 510	2 741 512



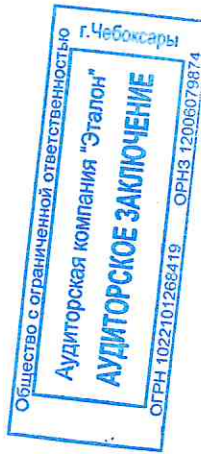
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 741 512	2 309 142	2 100 164



Руководитель _____
(подпись)

Черкунда Александр Сергеевич

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

28 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Аудиторская компания "Эталон"

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 | 12 | 2023

43220611

2128023414

71.12.2

12300

16

384

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	902 857	1 145 541
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	257 979	305 578
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	16 274	13 849
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от целевого финансирования долевого строительства	4114	530 593	780 400
проценты полученные	4115	37 673	29 420
возврат авансов оплаченных	4116	5 458	4 232
возврат страховых платежей, госпошлин, залоговых платежей	4117	17	1 254
возврат излишне уплаченных налогов	4118	36 710	9 594
прочие поступления	4119	18 153	1 214
Платежи - всего	4120	(1 418 758)	(1 568 582)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 025 863)	(1 230 684)
в связи с оплатой труда работников	4122	(154 981)	(169 267)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 077)	(1 921)
налога на прибыль организаций	4124	(184 284)	(94 264)
уплата налогов и сборов	4125	(11 507)	(10 060)
благотворительность	4126	(8 146)	(11 749)
возврат средств целевого финансирования долевого строительства	4127	(264)	(175)
возврат авансов полученных	4128	(20 345)	(33 206)
прочие платежи	4129	(11 291)	(17 256)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(515 901)	(423 041)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	208 553	430 064
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	6 500	2 067
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	3 755	2 160
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	24 820	13 071
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	121 365	201 160
возврат вкладов простого товарищества	4215	39 613	211 606
поступления от уменьшения вкладов дочерних предприятий	4216	12 500	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(118 157)	(279 614)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(11 657)	(105 014)
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	(106 500)	(174 600)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	90 396	150 450



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	751 925	810 897
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	751 925	810 897
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(300 253)	(200 338)
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	(300 000)	(200 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(253)	(338)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	451 672	610 559
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	26 167	337 968
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	472 802	134 834
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	498 969	472 802
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)



Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

28 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) ООО "СЗ "Отделфинстрой" П-1**

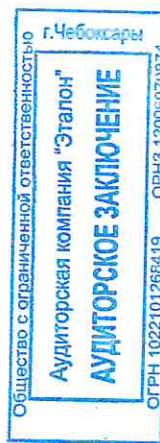
**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло		Поступило		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток 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 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

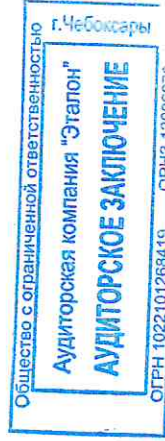


1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

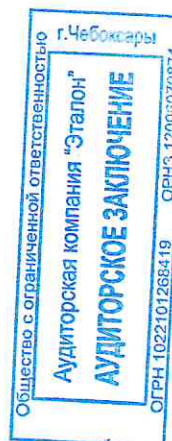
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на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



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.	461 735	(122 947)	23 655	(2 014)	356	(35 952)	-	(141)	19 505	483 236	(139 039)	
	5210	за 2022г.	359 109	(109 504)	370 302	(267 676)	86 751	(100 193)	-	-	-	461 735	(122 947)	
в том числе: Машины и оборудование	5201	за 2023г.	8 476	(3 525)	3 303	-	-	(1 344)	-	-	-	11 779	(4 869)	
	5211	за 2022г.	14 850	(13 113)	2 021	(8 395)	10 704	(1 116)	-	-	-	8 476	(3 525)	
Сооружения	5202	за 2023г.	18 566	(2 599)	2 763	-	-	(2 463)	-	-	-	21 329	(5 062)	
	5212	за 2022г.	76 198	(33 543)	13 330	(70 962)	31 794	(850)	-	-	-	18 566	(2 599)	
Здания	5203	за 2023г.	19 255	(2 720)	-	(2 014)	356	(590)	-	-	-	17 241	(2 954)	
	5213	за 2022г.	198 352	(32 299)	-	(179 097)	30 211	(632)	-	-	-	19 255	(2 720)	
Транспортные средства	5204	за 2023г.	65 657	(32 996)	-	-	-	(14 899)	-	-	19 505	65 657	(28 390)	
	5214	за 2022г.	65 438	(27 603)	6 343	(6 125)	8 290	(13 682)	-	-	-	65 657	(32 996)	
производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2023г.	5 635	(3 277)	-	-	-	(663)	-	-	-	5 635	(3 940)	
	5215	за 2022г.	2 994	(2 946)	5 738	(3 097)	5 752	(6 083)	-	-	-	5 635	(3 277)	
земельные участки	5206	за 2023г.	1 276	-	-	-	-	-	-	-	-	1 276	-	
	5216	за 2022г.	1 276	-	-	-	-	-	-	-	-	1 276	-	
Инвестиционная недвижимость	5207	за 2023г.	325 284	(77 496)	17 588	-	-	(15 574)	-	-	-	342 873	(93 070)	
	5217	за 2022г.	-	-	325 284	-	-	(77 496)	-	-	-	325 284	(77 496)	
Инвестиционные права пользования активами	5208	за 2023г.	17 586	(334)	-	-	-	(420)	-	(141)	-	17 445	(754)	
	5218	за 2022г.	-	-	17 586	-	-	(334)	-	-	-	17 586	(334)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

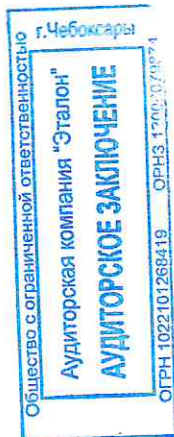


2.2. Незавершенные капитальные вложения

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.	8 614	-	-	(23 655)	4 246
	5250	за 2022г.	7 930	103 545	(4 656)	(98 205)	8 614
в том числе:							
	Приобретение объектов основных средств со стороны	5241	за 2023г.	5 053	8 014	-	(9 581)
	5251	за 2022г.	7 930	92 458	(4 656)	(90 679)	5 053
Строительство объектов основных средств	5242	за 2023г.	3 561	11 273	-	(14 074)	760
	5252	за 2022г.	-	11 087	-	(7 526)	3 561
Приобретение доходных вложений в материальные ценности	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-

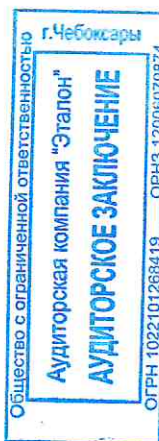
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

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



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	245 981	234 338	163 175
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	16 691	17 252	7 694
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	3 594 436
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель (подпись) _____
28 марта 2024 г.

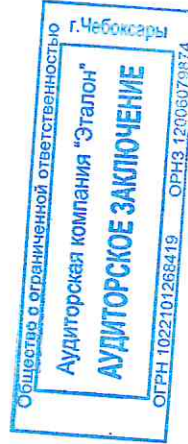
Гавный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

3. Финансовые вложения

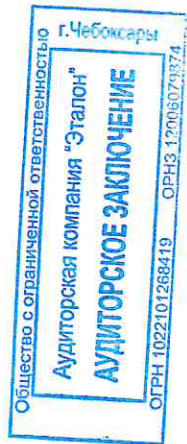
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная корректировка		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	253 948	-	-	-	(158 600)	-	-	-	95 348	-	
	5311	за 2022г.	357 290	-	-	-	(103 342)	-	-	-	253 948	-	
в том числе:													
вклады в уставные капиталы и акции других организаций	5302	за 2023г.	97 789	-	-	-	(2 441)	-	-	-	95 348	-	
	5312	за 2022г.	99 417	-	-	-	(1 628)	-	-	-	97 789	-	
вклады в товарищества по совместной деятельности	5303	за 2023г.	156 159	-	-	-	(156 159)	-	-	-	-	-	
	5313	за 2022г.	257 873	-	-	-	(101 714)	-	-	-	156 159	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)	
	5315	за 2022г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)	
в том числе:													
займы, выданные другим организациям	5306	за 2023г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)	
	5316	за 2022г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	256 443	(2 495)	-	-	(158 600)	-	-	-	97 843	(2 495)	
	5310	за 2022г.	359 785	(2 495)	-	-	(103 342)	-	-	-	256 443	(2 495)	



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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

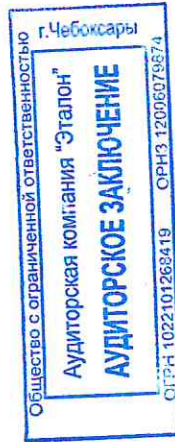
Руководитель Черкунов Александр Сергеевич (подпись)
 (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

4. Запасы

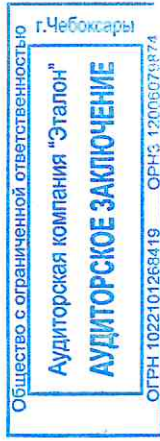
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости		балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 177 519	-	1 177 519	1 279 962	1 279 962	(873 808)	(15 068)	-	-	X	1 583 673	(15 068)	1 568 605		
	5420	за 2022г.	962 472	-	962 472	1 639 945	1 639 945	(1 424 898)	-	-	-	X	1 177 519	-	1 177 519		
в том числе:																	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	3 480	-	3 480	638	638	(3 480)	-	-	-	-	638	-	638		
Готовая продукция	5421	за 2022г.	481	-	481	33 158	33 158	(30 159)	-	-	-	-	3 480	-	3 480		
	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	52 226	-	52 226	7 359	7 359	(13 156)	-	-	-	-	46 429	-	46 429		
	5423	за 2022г.	53 986	-	53 986	42 487	42 487	(44 247)	-	-	-	-	52 226	-	52 226		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	640	-	640	-	-	-	-	-	-	-	640	-	640		
	5426	за 2022г.	640	-	640	-	-	-	-	-	-	-	640	-	640		
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство	5408	за 2023г.	492 633	-	492 633	1 206 307	1 206 307	(562 557)	(15 068)	-	-	-	1 136 383	(15 068)	1 121 315		
	5428	за 2022г.	476 993	-	476 993	1 226 144	1 226 144	(1 210 504)	-	-	-	-	492 633	-	492 633		
Земельные участки	5409	за 2023г.	383 289	-	383 289	26 093	26 093	(53 079)	-	-	-	-	356 303	-	356 303		
	5429	за 2022г.	420 068	-	420 068	92 420	92 420	(129 199)	-	-	-	-	363 289	-	363 289		
Завершенные строительством объекты долевого строительства		за 2023г.	241 052	-	241 052	39 565	39 565	(241 052)	-	-	-	-	39 565	-	39 565		
		за 2022г.	10 304	-	10 304	241 052	241 052	(10 304)	-	-	-	-	241 052	-	241 052		
Права пользования активом по строительству объектов		за 2023г.	4 199	-	4 199	-	-	(485)	-	-	-	-	3 715	-	3 715		
		за 2022г.	-	-	-	4 684	4 684	(485)	-	-	-	-	4 199	-	4 199		



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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:				
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве	5446	-	72 500	45 605
			-	72 500
				45 605



Тихонова Ирина Николаевна

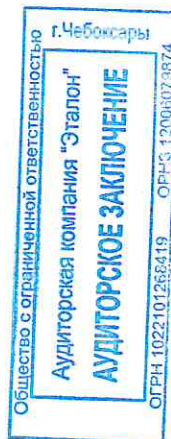
Главный бухгалтер

Руководитель (подпись)

28 марта 2024 г.

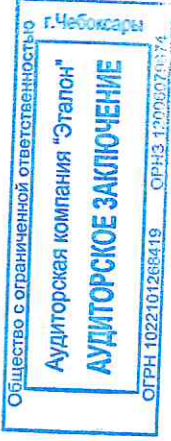
5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года			поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	684 146	(81 156)	228 184	-	(9 905)	-	(1 380)	-	-	-	-	-	902 425	(82 536)
	5521	за 2022г.	577 324	(71 750)	169 514	-	(58 087)	-	(9 406)	-	-	-	-	-	684 146	(81 156)
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	55 757	-	-	-	(55 757)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	1 914	-	-	-	(1 759)	-	-	-	-	-	-	155	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	1 914	-	-	-	-	-	-	-	-	1 914	-	-
Займы выданные беспроцентные	5505	за 2023г.	682 232	(81 156)	228 184	-	(8 146)	-	(1 380)	-	-	-	-	X	902 270	(82 536)
	5525	за 2022г.	521 567	(71 750)	167 600	-	(2 330)	-	(9 406)	-	-	-	-	X	682 232	(81 156)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	262 848	(7 817)	155 911	-	(236 831)	-	58	-	-	-	-	-	181 928	(7 759)
	5530	за 2022г.	278 109	(6 249)	966 042	-	(985 700)	(208)	(1 568)	-	-	-	-	-	262 848	(7 817)
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	42 211	(2 733)	40 509	-	(24 663)	-	13	-	-	-	-	-	58 057	(2 720)
	5531	за 2022г.	36 661	(3 228)	162 844	-	(157 294)	-	495	-	-	-	-	-	42 211	(2 733)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	70 407	(927)	76 993	-	(68 424)	-	45	-	-	-	-	-	78 876	(882)
	5532	за 2022г.	116 937	(1 359)	769 852	-	(816 174)	(208)	432	-	-	-	-	-	70 407	(927)
Прочая	5513	за 2023г.	15 192	(4 157)	2 566	-	(8 706)	-	-	-	-	-	-	-	9 052	(4 157)
	5533	за 2022г.	14 900	(1 662)	7 418	-	(11 731)	-	(2 495)	-	-	-	-	-	15 192	(4 157)
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	74	-	-	-	(74)	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5534	за 2022г.	462	-	74	-	(462)	-	-	-	-	-	-	X	74	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5515	за 2023г.	8	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5535	за 2022г.	16	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	X	8	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	5516	за 2023г.	51	-	5 433	-	(51)	-	-	-	-	-	-	X	5 433	-
	5536	за 2022г.	1	-	51	-	(1)	-	-	-	-	-	-	X	51	-
Расчеты с участниками долевого строительства	5517	за 2023г.	3 027	-	510	-	(3 027)	-	-	-	-	-	-	X	510	-
	5537	за 2022г.	30	-	3 027	-	(30)	-	-	-	-	-	-	X	3 027	-
Расчеты по совместной деятельности	5518	за 2023г.	131 878	-	-	-	(131 878)	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5538	за 2022г.	109 102	-	22 776	-	-	-	-	-	-	-	-	X	131 878	-
Займы выданные беспроцентные	5519	за 2023г.	-	-	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	X	30 000	-
	5539	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	946 994	(88 973)	384 095	-	(246 736)	(208)	(1 322)	-	-	-	-	X	1 084 353	(90 295)
	5520	за 2022г.	855 433	(77 999)	1 135 556	-	(1 043 787)	(208)	(10 974)	X	-	-	-	-	946 994	(88 973)



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	52 970	45 282	20 700	12 883	17 603	12 389
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	47 341	44 692	15 460	12 726	15 452	12 224
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 265	383	1 083	157	1 494	135
прочая	5543	4 364	207	4 157	-	657	30
	5544	-	-	-	-	-	-

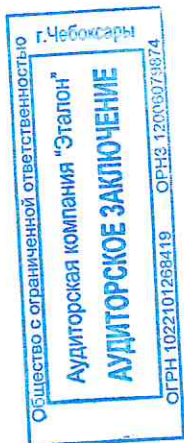


5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				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.	19 375	1 819	-	-	-	-	21 194	
	5571	за 2022г.	-	19 375	-	-	-	-	19 375	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
Признанные обязательства по аренде	5555	за 2023г.	19 375	1 820	-	-	-	X	21 195	
	5575	за 2022г.	-	19 375	-	-	-	X	19 375	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	799 173	976 911	-	-	(1 012 760)	-	763 325	
	5580	за 2022г.	406 736	1 385 105	1 879	-	(994 547)	-	799 173	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	18 079	19 231	-	-	(18 079)	-	19 231	
	5581	за 2022г.	87 046	18 079	-	-	(87 046)	-	18 079	
авансы полученные	5562	за 2023г.	163 852	200	-	-	(163 852)	-	200	
	5582	за 2022г.	125	163 852	-	-	(125)	-	163 852	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	36 223	61 350	-	-	(36 223)	-	61 350	
	5583	за 2022г.	8 619	36 223	-	-	(8 619)	-	36 223	
кредиты	5564	за 2023г.	227 190	751 926	-	-	(441 078)	-	538 038	
	5584	за 2022г.	293 394	810 897	1 879	-	(878 980)	-	227 190	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	81	15	-	-	(81)	-	15	
	5586	за 2022г.	3 294	81	-	-	(3 294)	-	81	
Расчеты с участниками долевого строительства	5567	за 2023г.	351 280	62 398	-	-	(351 280)	X	62 398	
	5587	за 2022г.	14 258	351 280	-	-	(14 258)	X	351 280	
Признанные обязательства по аренде	5568	за 2023г.	2 468	116	-	-	(2 167)	X	417	
	5588	за 2022г.	-	4 693	-	-	(2 225)	X	2 468	
Расчеты по договорам простого товарищества	5569	за 2023г.	-	81 676	-	-	-	X	81 676	
	5589	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	

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	-	-	-



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

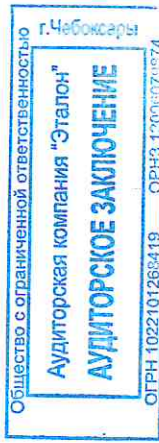
Руководитель _____ (подпись)

28 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	2 730	4 840
Расходы на оплату труда	5620	97 890	75 352
Отчисления на социальные нужды	5630	15 770	11 957
Амортизация	5640	31 570	24 576
Прочие затраты	5650	16 820	11 468
Итого по элементам	5660	164 780	128 193
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	50 170	83 012
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	214 950	211 205

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



Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

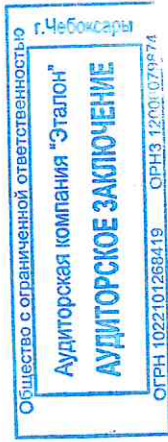
Тихонова Ирина Николаевна

Руководитель _____
(подпись)

28 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	18 100	17 983	(24 364)	-	11 719
в том числе:						
резервы на оплату отпусков	5701	18 100	17 983	(24 364)	-	11 719



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

Руководитель _____ (подпись)

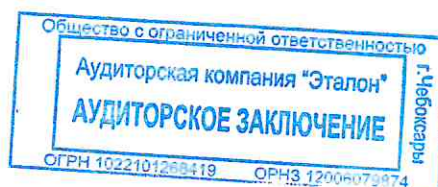
28 марта 2024 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ОТДЕЛФИНСТРОЙ»**

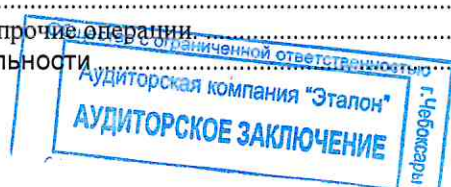
**Пояснения к бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2023 год.**

П-2



Содержание

1.	Общие сведения	3
2.	Раскрытие применяемых способов ведения учета	4
2.1.	Основа представления.....	4
2.2.	Основные средства	4
2.3.	Капитальные вложения	5
2.4.	Аренда	6
2.5.	Нематериальные активы	7
2.6.	Учет запасов.....	7
2.7.	Учет расходов будущих периодов	8
2.8.	Дебиторская задолженность	8
2.9.	Финансовые вложения	8
2.10.	Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	9
2.11.	Признание доходов.....	10
2.12.	Признание расходов	10
2.13.	Заемные средства.....	11
2.14.	Оценочные обязательства и оценочные резервы.....	11
2.15.	Резервный капитал	12
2.16.	Операции в иностранной валюте	12
2.17.	Учет совместной деятельности	12
2.18.	Инвентаризация имущества и обязательств.....	13
2.19.	Налогообложение	13
2.20.	Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом	13
3.	Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.....	13
3.1.	Основные средства	13
3.2.	Капитальные вложения и оборудование к установке	18
3.3.	Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	18
3.4.	Запасы.....	18
3.5.	Дебиторская задолженность	19
3.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты	19
3.7.	Уставный капитал.....	19
3.8.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).....	20
3.9.	Заемные средства.....	20
3.10.	Кредиторская задолженность	21
3.11.	Резервы	21
3.12.	Выручка от продаж.....	21
3.13.	Прочие доходы.....	21
3.14.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	22
3.15.	Прочие расходы	22
3.16.	Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств.....	23
4.	Налоги.....	24
4.1.	Учет расчетов по налогу на прибыль.....	24
5.	Информация о связанных сторонах.....	25
6.	Условные факты хозяйственной деятельности	30
6.1.	Условия хозяйственной деятельности	30
6.2.	Социальные обязательства	31
6.3.	Налоги.....	31
6.4.	Судебные разбирательства	31
7.	Совместная деятельность	32
7.1.	Договор простого товарищества с АО "СЗ "Группа "КСК".	32
7.2.	Договор простого товарищества с АО "ТУС" и ООО "Спираль".	34
8.	События после отчетной даты	34
8.1.	Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества	34
8.2.	Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	35
8.3.	Геополитические события.	35
8.4.	Осуществленные после отчетной даты прочие операции	35
9.	Информация по прекращенной деятельности	35



1. Общие сведения

Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой» (далее «Общество»):

428015, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, пом. 10.

Почтовый адрес Общества:

428015, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, пом. 10.

Регистрация Общества:

Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации Ленинского района г.Чебоксары от 26 февраля 1997г. № 62/2 как закрытое акционерное Общество «Отделфинстрой». На основании решения общего собрания акционеров постановлением главы администрации Ленинского района г.Чебоксары от 18 февраля 1998г. № 161 закрытое акционерное Общество реорганизовано в Общество с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой». Общим собранием участников Общества от 13.06.2019г. (протокол №5 от 13.06.2019г.), решения которого зарегистрированы ИФНС России по г.Чебоксары 21.06.2019г. за № 2192130172640, в связи с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" Общество с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой». ИНН 2128023414, КПП 213001001, ОГРН 1022101132822, ОКПО 43220611, ОКВЭД 71.12.2

Последние изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:

Общим собранием участников Общества от 04.06.2020г. (протокол №11 от 04.06.2020г.), Устав общества принят в новой редакции и зарегистрирован ИФНС России по г.Чебоксары 15.06.2020г. за ГРН 2202200116601.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества на момент его регистрации составлял 10 000 рублей. Решением общего собрания участников Общества от 07.02.2018г. (протокол №2 от 07.02.2018г.) размер уставного капитала увеличен до 80 000 000 рублей. В 2019г. изменений Уставного капитала не было. Решением общего собрания участников Общества от 21.01.2020г. (протокол №1 от 21.01.2020г.) размер уставного капитала уменьшен до 10 000 000 рублей.

Участниками Общества с долей принадлежащего имущества более 10% являются:

- юридические лица - нет.
- физические лица - Черкунов Александр Сергеевич
- Черкунова Любовь Алексеевна
- Черкунова Светлана Александровна
- Черкунова Ирина Александровна



Аудитор Общества:

ООО "Аудиторская компания "Эталон" ИНН 2129042836 КПП 213001001.

Среднегодовая численность работающих в Обществе составила:

- За 2023 г. - ИТР и служащих списочного состава - 37 человек
- За 2022 г. – ИТР и служащих списочного состава – 46 человек.

Основные виды деятельности Общества в 2023 году:

- Деятельность заказчика-застройщика по строительству многоквартирных жилых домов
- Реализация собственного недвижимого имущества
- Оптовая торговля
- Услуги аренды

Общество имеет следующие свидетельства о членстве в саморегулируемых организациях и лицензии по следующим видам деятельности:

- Свидетельство № СРО-С-0102-06-2128023414 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии» 19.05.2015г.
- №ИШК 02678 МЭ на пользование недрами сроком действия с 06 декабря 2019 г. по 12 декабря 2038г.

Директор Общества - Черкунов Александр Сергеевич назначен общим собранием участников общества от 21.12.2021г. на срок 3 года.

Главный бухгалтер Общества - Тихонова Ирина Николаевна, приказ о приеме на работу №25-к от 02.10.2012г. , трудовой договор №7 от 01.10.2012.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

2.1. Основа представления

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.

Учетная политика Общества разработана на основе Положения по учетной политике, утвержденного приказом от 30.12.2021 года №74-П.

2.2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

В отношении активов, характеризующихся одновременно вышеуказанными признаками основного средства, но имеющих стоимостной лимит не выше 100 000 (Сто тысяч) рублей не применяются положения ФСБУ 6/2020. Общество, применяя вышеуказанный стоимостной лимит, ориентируется на результаты проведенного инвестиционного анализа, который показывает несущественную долю таких активов и их незначительные сроки полезного использования. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Организация обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения таких активов.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Результаты корректировки амортизации объектов основных средств списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).



Балансовая стоимость основных средств на начало 2022 года определена как первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная ранее, за вычетом накопленной амортизации. Накопленная амортизация определена исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Сравнительные показатели по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматриваются.

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

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом ежемесячно. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) приведены ниже.

Группа основных средств	Принятые сроки полезного использования	Оставшиеся сроки полезного использования	Ликвидационная стоимость На 31.12.2023	Ликвидационная стоимость На 31.12.2022
Здания	От 20 лет до 30 лет + 1 месяц	От 0 до 28 лет	1 173	1 267
Сооружения	От 7 лет до 25 лет	От 0 до 19 лет	650	-
Машины и оборудование	От 1 года до 20 лет	От 0 до 7 лет	-	-
Транспортные средства	От 3 лет до 10 лет	От 0 до 5 лет	41 850	1 350
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 1 года до 10 лет +1 месяц	От 0 до 2 лет	-	-
ИТОГО			43 673	2 617

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоценённой стоимости;

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется 1 раз в год на отчетную дату.

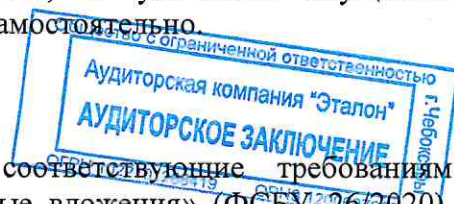
Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

2.3. Капитальные вложения

К капитальным вложениям относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:



- а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

По объектам незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о ликвидации или существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере балансовой стоимости за вычетом стоимости возвратных отходов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

2.4. Аренда

Общество выбрало упрощенный вариант перехода на ФСБУ 25/2018 по действовавшим на 31.12.2021 договорам аренды, путем единовременного признания на указанную дату по каждому договору аренды права пользования активом и обязательства по аренде, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитывались.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 - право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль по каждому договору аренды единовременно признается на конец предыдущего года.

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022):

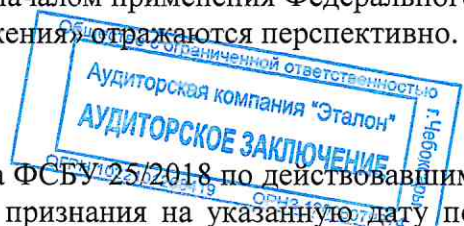
- Справедливая стоимость права пользования активом определялась с учетом рекомендации Фонда БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга».
- По договорам аренды, в соответствии с Рекомендацией Фонда БМЦ Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25» право пользования активом оценивалось по стоимости, равной обязательству по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке заимствований) с корректировкой на величину числящихся на балансе Обществе по состоянию на 31.12.2021 активов, связанных с соответствующим договором аренды, за исключением ситуации, когда арендные платежи формируются на отличных от рыночных условиях.
- По договорам лизинга право пользования активом оценивалось по справедливой стоимости с отнесением разницы между такой стоимостью и величиной обязательства по аренде на счет нераспределенной прибыли прошлых лет.

Сравнительные показатели в связи с единовременной корректировкой по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматривались.

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 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.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – 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, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

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.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

Группа прав пользования активами	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Земельные участки	10-49

2.5. Нематериальные активы

Учет НМА осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов", утвержденным приказом Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н (далее - ПБУ 14/2007).

Переоценка НМА не производится. Проверка НМА на обесценение осуществляется в порядке, определенном МСФО. Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом.

Срок полезного использования и способ определения амортизации ежегодно проверяется на необходимость их уточнения. Срок полезного использования подлежит уточнению в случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив. Способ определения амортизации подлежит корректировке в случае существенного изменения ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива. Существенным изменением продолжительности периода и будущих экономических выгод признается изменение на 5 и более процентов.

2.6. Учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Организация определяет затраты, включаемые в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов.

Себестоимость приобретенных запасов определяется в размере сумм, уплаченных и (или) подлежащих уплате (безо всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, равно как без дисконтирования в случае отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев. Резерв под обесценение запасов создается по



отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в составе управленческих расходов в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

2.7. Учет расходов будущих периодов

В составе расходов будущих периодов учитываются расходы, произведенные в отчетном периоде, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов.

Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Сроки списания расходов будущих периодов регулируются организацией самостоятельно (устанавливаются приказом руководителя), если иное не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту учета.

2.8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

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).

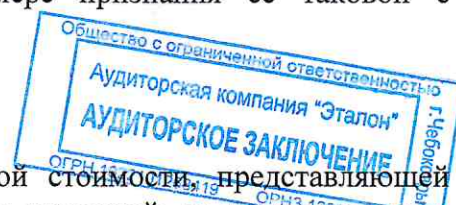
Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

2.9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. Резерв под обесценение финансовых



вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т. ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги (векселя, депозитные сертификаты)), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.10. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

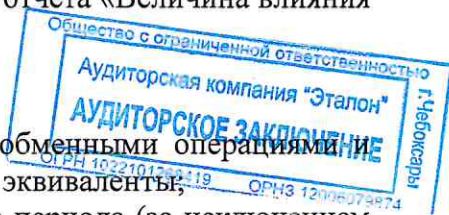
К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;



- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

Платежи арендодателю по договорам аренды классифицируются следующим образом:

- В составе операционной деятельности отражаются неарендные платежи (возмещение коммунальных расходов, переменные платежи, не основанные на рыночной стоимости или ставке) и оплаченные проценты, начисляемые на обязательство по аренде.
- В составе инвестиционной деятельности отражаются авансовые платежи по аренде до начала течения срока аренды
- В составе финансовой деятельности отражаются платежи в погашение основного долга.

В случае, если указанные платежи осуществляются одной суммой, разделение между неарендными платежами, процентами и суммой основного долга осуществляется в следующем приоритете:

- В первую очередь погашаются неарендные платежи
- Во вторую очередь погашаются проценты
- В третью очередь погашается основной долг.

2.11. Признание доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999г. № 32н.

Выручка от продажи продукции (выполнения работ, оказания услуг) является доходом от обычных видов деятельности и отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) имеется право на получение выручки;
- 2) существует уверенность в поступлении экономических выгод;
- 3) право собственности на продукцию перешло к покупателю, работа принята заказчиком, услуга оказана;
- 4) сумма выручки и расходы, которые произведены (будут произведены), могут быть определены.

Выручка от продажи в отчетности отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, налога с продаж, таможенных пошлин, иных аналогичных обязательных платежей.

По работам (услугам) долгосрочного характера выручка признается по мере выполнения отдельных этапов работ (услуг), подтверждаемых подписанными актами выполненных работ по форме КС-2 и справками выполненных работ по форме КС-3 .

Поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации признаются доходом от обычных видов деятельности.

Поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам), а также доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов.

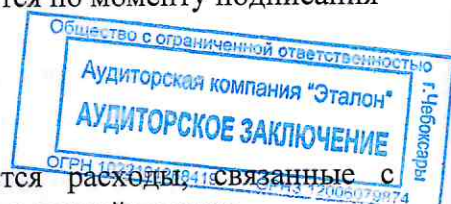
Доходы от реализации объектов недвижимости определяются по моменту подписания сторонами акта приема-передачи недвижимости.

2.12. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Прочие расходы в основном включают:



- убытки от участия в совместной деятельности по договорам простого товарищества;
- отчисления в резервы по оценочным обязательствам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера.



2.13. Заемные средства

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным приказом Минфина России от 6.10.08 г. N 107н. Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Организация учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Земля, приобретаемая для целей строительства и дальнейшей перепродажи вместе с построенными на ней объектами недвижимости, не признается инвестиционным активом.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее операционными расходами и подлежат включению в финансовый результат.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим видам активов, формирующих имущество комплекса).

Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим статьям активов), но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

2.14. Оценочные обязательства и оценочные резервы

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- резерв по сомнительным долгам.

осуществляемой деятельности и операций в бухгалтерский баланс организации (как участника, ведущего общие дела), не включались.

Отражение хозяйственных операций по договору о совместной деятельности, включая учет расходов и доходов, а также расчет и учет финансовых результатов осуществлялись по отдельному балансу в общеустановленном порядке.

2.18. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

2.19. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.20. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом

Изменения в учетной политике Общества в 2023 году, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Изменения в учетной политике Общества на 2024 год, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, не планируются.

3. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3.1. Основные средства

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.1 «Основные средства», пп.2.3. «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», пп.2.4 «Иное использование основных средств» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении основных средств по их видам за 2023 и 2022 годы. Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Информация по основным средствам, переданным в аренду по состоянию на 31.12.2023г. представлена в таблице.

тыс.руб.

Вид основного средства	Арендатор	Остаточная балансовая стоимость	Срок аренды
Нежилые офисные помещения	ООО "СЗ"Отделфинстрой и Партнеры"	4 204	31.05.2023

Вид основного средства	Арендатор	Остаточная балансовая стоимость	Срок аренды
Здание медицинского центра	ООО "МЦ "Радужный"	92 064	31.01.2023
Нежилые офисные помещения	ООО "ГРАНД ПЛИЕР"	5 816	Неопределенный срок
Здания, сооружения, оборудование	ООО "Санаторий "Волга"	73 240	31.01.2028
Транспортное средство	ООО "РЭС-энерго"	70 323	Неопределенный срок
Помещения в зданиях и сооружениях	Частные предприниматели	334	Неопределенный срок
Итого		245 981	

Информация по основным средствам, полученным в аренду, представлена в таблице.
тыс.руб.

Вид основного средства	Арендодатель	Кадастровая / рыночная стоимость	Срок аренды
Земельные участки	Администрация города Чебоксары	61	23.07.2027
Земельные участки	Администрация города Чебоксары	18 750	04.08.2069
Земельные участки	Администрация города Чебоксары	18 123	24.04.2062
Земельные участки	ТУ Росимущества в ЧР	3 402	31.03.2064
Земельные участки	Акционерное общество "ДОМ.РФ"	5 888 905	21.08.2031
Итого		5 929 241	

Общество провело тестирование на обесценение и не выявила признаки обесценения по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Информация об изменениях в стоимости права пользования активом по видам базового актива за 2022 и 2023 годы представлена в таблице.

Право пользования активом	Вид базового актива					ИТОГО
	Земельные участки	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года						
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-



Накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
За 2022 год						
Первоначальная стоимость	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	-	-	-	-	-	-
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Выбытие	-	-	-	-	-	-
Эффект модификации и изменения оценок по договорам аренды	-	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
Признание	-	-	-	-	-	-
Восстановление	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	17 252				4 199	21 452
Первоначальная стоимость	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Накопленная амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
За 2023 год						
Первоначальная стоимость	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Изменение	-	-	-	-	-	-



Право пользования активом	Вид базового актива					ИТОГО
	Земельные участки	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года						
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018						
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	(141)	-	-	-	-	(141)
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Амортизация	(420)	-	-	-	(484)	(904)
Выбытие	-	-	-	-	-	-
Эффект модификации и изменения оценок по договорам аренды	-	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
Признание	-	-	-	-	-	-
Восстановление	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	16 691				3 715	20 406
Первоначальная стоимость	17 445	-	-	-	4 684	22 129
Накопленная амортизация	(754)	-	-	-	(969)	(1723)
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-

Информация об изменениях в величине обязательства по аренде представлена в таблице.



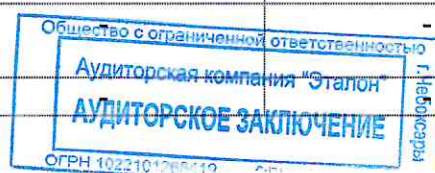
Обязательство по аренде	За 2023 год	За 2022 год	За 2021 год
Остаток на конец предыдущего периода	21 843	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	-	22 270	-
Остаток на начало отчетного периода	21 843	22 270	-
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	(141)	-	-
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-	-
Проценты начисленные	2 077	1 799	-
Погашение задолженности	(90)	(427)	-
Проценты уплаченные	(2 077)	(1 799)	-
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-	-
Переклассификация текущей части задолженности	-	-	-
Курсовая разница	-	-	-
Прочие	-	-	-
Остаток на конец отчетного периода	21 612	21 843	-

	на 31.12.2023 года	на 31.12.2022 года	на 31.12.2021 года
Обязательства по аренде	-	-	-
Менее одного года	417	2 468	-
Более одного года	21 194	19 375	-

Прочая информация по аренде за 2023 и 2022 годы представлена в таблице.

тыс.руб.

Показатели	За 2023 год	За 2022 год
Характер арендной деятельности	<i>аренда земельных участков</i>	<i>аренда земельных участков</i>
Расходы по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью; расходы, связанные с переменными платежами, не включенные в оценку обязательств по аренде)	-	-
Переменные арендные платежи	-	-
Договорные обязательства по краткосрочной аренде	-	-
Доход от субаренды активов в форме права пользования	-	-
Общий отток денежных средств по аренде	2 167	2 226
Будущие оттоки денежных средств, которым потенциально может подвергаться арендатор, не отраженные в оценке обязательств по аренде:	-	-
Опционы на продление и прекращение аренды	-	-
Гарантии ликвидационной стоимости	-	-
Аренда, срок которой еще не начался, но по которой у арендатора есть обязательства	-	-
Ограничения или ковенанты, налагаемые	-	-



Показатели	За 2023год	За 2022 год
арендой		
Операции продажи с обратной арендой	-	-
Прибыли или убытки от операций продажи с обратной арендой	-	-

3.2. Капитальные вложения и оборудование к установке

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.2 «Незавершенные капитальные вложения» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении капитальных вложений по их видам за 2023 и 2022 годы.

3.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.3, пп. 3.1.«Наличие и движение финансовых вложений» содержит исчерпывающие сведения о наличии и движении финансовых вложений по их видам за 2023 и 2022 годы.

В 2023 году Общество завершило начатую в 2015 году совместную деятельность по застройке микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары с АО "Группа "КСК" в виде простого товарищества. Сумма вклада в качестве финансовых вложений в данную деятельность по состоянию на 31.12.2022г. составляла 51 657 тыс.руб. , по состоянию на 31.12.2023г. вышеуказанных финансовых вложений нет.

Кроме того, в 2023 году Общество завершило начатую в 2016 году совместную деятельность по застройке территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова с АО «ТУС» и ООО «Спираль» в виде простого товарищества. Сумма вклада в качестве финансовых вложений в данную деятельность по состоянию на 31.12.2022г. составляла 104 502 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2023г. вышеуказанных финансовых вложений нет.

Финансовые вложения, имеющие текущую рыночную стоимость, отсутствуют. По состоянию на 31.12.2023г. сумма созданного резерва под обесценение краткосрочных финансовых вложений составила 2 495 тыс.руб.

Результаты проведенной инвентаризации финансовых вложений подтверждают данные 1170 и 1240 строк баланса.

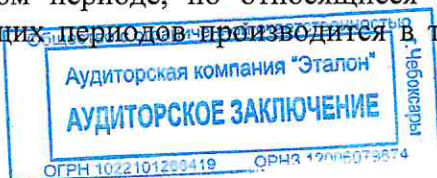
3.4. Запасы

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.4, пп. 4.1.«Наличие и движение запасов», п.п. 4.2 «Запасы в залоге» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении запасов по их видам за 2023 и 2022 годы. Материально-производственные запасы по которым создается резерв под обесценение у Общества отсутствуют.

Информация по запасам, переданным в залог в обеспечение исполнения обязательств представлены в таблице.

Вид запаса	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве - залог участников долевого строительства в силу закона 214-ФЗ , обеспечение обязательств кредитных договоров с банкам	80 890	80 890

По статье баланса 12601 «Расходы будущих периодов» отражены затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. Списание расходов будущих периодов производится в течение отчетного года на издержки



производства или другие источники в зависимости от характера расходов по мере наступления периода, к которому они относятся.

3.5. Дебиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.1.«Наличие и движение дебиторской задолженности», п.п. 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении дебиторской задолженности по видам за 2023 и 2022 годы. В указанной таблице движение дебиторской и кредиторской задолженностей, поступивших и погашенных (списанных) в одном отчетном периоде представлено в свернутом виде.

Сумма авансов, уплаченных организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов составляет на 31.12.2023 — 76 969 тыс.руб., на 31.12.2022 — 69 413 тыс.руб. Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2023г. составила 902 425 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023г. сумма созданного резерва под обесценение долгосрочной дебиторской задолженности составила 82 536 тыс.руб. Краткосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2023г. составила 181 928 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023г. сумма созданного резерва под обесценение краткосрочной дебиторской задолженности составила 7 759 тыс.руб. Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. составляет 52 970 тыс.руб. Наиболее крупные дебиторы, величина задолженности которых составляет более 49 703 тыс. руб. представлены в таблице.

тыс. руб.

Наименование организации - дебитора	Задолженность по состоянию на 31.12.2023	Задолженность по состоянию на 31.12.2022
ООО "СЗ"Отделфинстрой и Партнеры"	654 702	491 773
ООО "МЦ "Радужный"	153 631	133 213
ООО "СМУ-115"	-	33 219
Дивиденды к получению и расчеты по простому товариществу с АО "СЗ"Группа КСК"	-	40 926
Дивиденды к получению и расчеты по простому товариществу с ООО "Спираль"	-	90 952
ООО "Санаторий "Волга"	122 486	-

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Данные о движении денежных средств приведены в Отчете о движении денежных средств. Депозитные вклады со сроком менее 3 месяцев обществом признаются денежными эквивалентами.

3.7. Уставный капитал

тыс. руб.

	31.12.2023	31.12.2022
Уставный капитал	Сумма	Сумма
Итого:	10 000	10 000

Дочерние компании долями ООО «СЗ «Отделфинстрой» не владеют. Изменений Уставного капитала в 2023 году не было.

3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

	тыс. руб.	
	31.12.2023	31.12.2022
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 999 140	1 890 162
Нераспределенная прибыль отчетного года	744 424	403 204
Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи переходом на ФСБУ 6/2020	-	5774
Итого:	2 743 564	2 299 140

Нераспределенная прибыль прошлых лет согласно решений участников Общества в 2023 году была направлена на выплату дивидендов в размере 300 000 тыс.руб.

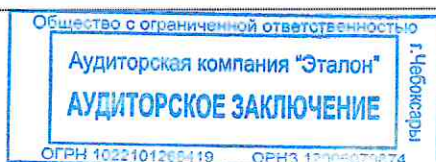
3.9. Заемные средства

В составе краткосрочных заемных средств по состоянию на 31.12.2023г.отражена задолженность по целевым кредитам на строительство многоквартирных жилых домов. Срок погашения указанных кредитов, согласно условиям договора, в отдельных случаях приходится на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты. При этом указанные обязательства классифицированы в бухгалтерском балансе как краткосрочные с учетом того, что:

- кредиты являются целевыми и предоставляются на строительство определенного объекта;
- получение кредита происходит в периоде после получения разрешения на строительство объекта
- условиями кредитного соглашения предусмотрено списание средств, поступающих со счетов эскроу после завершения строительства, в безакцептном порядке и(или) возникновение у заемщика обязанности по направлению в короткий срок на погашение основного долга денежных средств, поступающих от сделок по отчуждению недвижимости после завершения строительства объекта.
- заемщик не имеет возможности в одностороннем порядке отсрочить дату погашения кредита до предельного срока, установленного договором в случае завершения строительства объекта и (или) получения денежных средств от сделок по отчуждению недвижимости .

В соответствии с пунктами 19 ПБУ 4/99, пунктом 68, 69, 70, 73 МСФО (IAS) 1, привлеченные целевые заемные средства на строительство жилых домов признаются обязательствами , погашаемыми в пределах одного операционного цикла строительства определенного объекта, в связи с этим они классифицируются в составе краткосрочных обязательств. В нижеприведенной таблице представлена информация о предельных сроках погашения заемных обязательств по полученным целевым кредитам согласно условий кредитных соглашений, которые будут определять срок возврат основного долга в случае, если период строительства объектов превысит изначально запланированные сроки.

	тыс. руб.	
Кредитор	Сумма долга на 31.12.2023	Срок погашения
ПАО Сбербанк	53 148	Декабрь 2025
Банк ВТБ (ПАО)	484 885	Август 2024г.
Банк ВТБ (ПАО) (договор заключен в декабре 2023г., в 2024 году получен)	0	Октябрь 2027г.
Итого:	538 033	



3.10. Кредиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.3.«Наличие и движение кредиторской задолженности» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении кредиторской задолженности по видам задолженностей за 2023 и 2022 годы. Долгосрочная кредиторская (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), а также просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют. Наиболее крупные кредиторы, задолженность которых более 11 264 тыс.руб. представлены в таблице.

тыс. руб.

Наименование организации - кредитора	Задолженность по состоянию на 31.12.2023	Задолженность по состоянию на 31.12.2022
ООО "СМУ-115"	7 580	14 269
АО "СЗ"Группа "КСК"	71 379	33 645
Участники долевого строительства	62 398	251 280
УФК по ЧР - расчеты с бюджетом по налогам и сборам, в том числе:	61 350	36 223
• НДС	3 421	2 503
• Налог на прибыль	53 923	31 333
• Налог на имущество	1 603	1 707
• Налог на землю	2 239	519
• Транспортный налог	164	161

3.11. Резервы

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.7 «Оценочные обязательства» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении резервов на оплату отпусков, подлежащих выплате в 2023г.

3.12. Выручка от продаж

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика по строительству объектов недвижимости. В 2023 году общество завершило строительство одного жилого дома в г.Чебоксары. Объемы полученной выручки от продаж представлены в следующей таблице.

тыс. руб.

Виды работ, услуг	2023	2022
Заказчик-застройщик	453 488	378 114
Реализация жилых объектов недвижимости	13 014	23 776
Реализация земельных участков	332 053	74 585
Реализация нежилых объектов недвижимости	41 568	9 012
Услуги аренды	33 755	22 579
Оптовая торговля стройматериалами и оборудованием	1 037	17 727
Строительно-монтажные работы	4 918	-
Итого:	879 833	525 793

3.13. Прочие доходы

Расшифровка прочих доходов представлена в следующей таблице.

тыс. руб.

Наименование дохода	2023	2022
Реализация основных средств	6 500	1 958
Реализация прочего имущества	421	812
Доходы, связанные с уступкой права требования после наступления срока платежа	-	219
Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	3 755	2 160
% начисленные по договорам займа и расчетно-кассового обслуживания	39 666	29 416
Дивиденды от участия в уставном капитале других организаций	55 953	5 000
Доход от уменьшения уставного капитала дочерней организации	12 500	-
Доходы от совместной деятельности	142 646	212 040
Возврат страховых платежей и госпошлин	523	4
Восстановление оценочных резервов дебиторской задолженности	115	2 217
Перевыставление затрат по содержанию сданного в аренду имущества (переменные арендные платежи)	4 776	1 647
Прибыль прошлых лет	8 678	-
Корректировка ликвидационной стоимости основных средств	19 505	-
Прочие	820	967
Итого:	295 858	256 440

3.14. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.б.«Затраты» содержат сведения о составе затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) по их видам за 2023 год. Из них данные по управленческим расходам по их видам представлены в следующей таблице.

тыс. руб.

Наименование расхода	2023	2022
Материальные затраты	2 586	2 127
Расходы на оплату труда	97 890	75 352
Отчисления на социальные нужды	15 770	11 957
Амортизация	13 320	8 236
Прочие затраты	8 671	7 858
Итого:	138 237	105 530

3.15. Прочие расходы

тыс. руб.

Наименование расхода	2023	2022
Стоимость реализованных основных средств и расходы, связанные с их ликвидацией	1 658	620
Стоимость реализованного прочего имущества	420	810
Стоимость безвозмездно переданного имущества	25	11 316
Расходы, связанные с уступкой права требования	-	219



Наименование расхода	2023	2022
после наступления срока платежа		
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	2 441	1628
Налоги и сборы	12 926	9 426
НДС не принимаемый к вычету		524
Убытки прошлых лет и корректировка дебиторской задолженности	7	69
Образованный оценочный резерв по сомнительным долгам	1 446	10 871
Образованный оценочный резерв под снижение стоимости незавершенного производства	15 068	-
Содержание социальных объектов и прочие социальные расходы	4 629	6 251
Премии и материальная помощь сотрудникам		880
Судебные издержки и расходы	1 842	652
Выполнение гарантийных обязательств	927	262
Банковские услуги	804	863
Перевыставление затрат по содержанию сданного в аренду имущества (переменные арендные платежи)	4 715	1 647
Штрафы, пени, неустойки к уплате	3 981	
Прочие	2 558	376
Благотворительность	8 146	11 802
Итого:	61 593	58 216

3.16. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств

Общество по состоянию на 31.12.2023г. имеет следующие выданные обеспечения по залоговой стоимости.

Наименование обеспечения	2023	2022
Залоговое обеспечения земельными участками строительства по договорам на участие в долевом строительстве многоквартирных домов с физическими лицами	80 890	72 500
Залоговое обеспечения земельными участками имеющих банковских кредитов	61 967	33 481
Залоговое обеспечения имущественными правами имеющих банковских кредитов	583 099	-
Поручительство за ООО "СМУ-115" по исполнению обязательств	63 233	63 233
Всего:	789 189	169 214

Общество по состоянию на 31.12.2023г. имеет следующие полученные обеспечения.

Наименование обеспечения	2023	2022
Залоговое обеспечение недвижимым имуществом исполнения обязательств по выданному займу	1 500	1 500
Всего:	1 500	1 500



4. Налоги

4.1. Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Показатели	тыс.руб.	
	2023	2022
Текущий налог прибыль	(168 428)	(109 577)
Отложенный налог на прибыль	3 386	(31)
Всего:	(165 042)	(109 608)

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2023 год	За 2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	899 148	512 812
	в том числе:		
1.1	облагаемая по ставке 20%	899 148	512 812
1.2	облагаемая по ставке 13%		
1.3	облагаемая по ставке 0%		
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль		
	в том числе:		
2.1	рассчитанный по ставке 20%	(179 830)	(102 562)
2.2	рассчитанный по ставке 13%		
2.3	рассчитанный по ставке 0%		
3	Постоянный налоговый доход (расход)	14 788	(7 046)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.	(165 042)	(109 608)
4.1	Текущий налог на прибыль	(168 428)	(109 577)
4.2	Отложенный налог на прибыль	3 386	(31)
	В том числе обусловленный:		
4.2.1	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	3 386	(31)
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
4.2.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-
4.3	Налог на прибыль прошлых лет	(1 736)	-

В 2023 году сумма налоговых обязательств (активов), повлиявших на корректировку текущего налога на прибыль составила 3386 тыс. руб. Указанные налоговые обязательства (активы) связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов по начислению амортизации, признанию резервов по сомнительной дебиторской задолженности, признанию убытков от реализации основных средств.

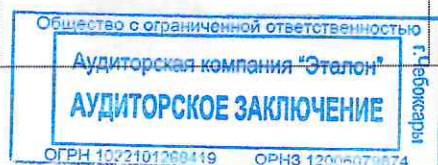
Деятельности, облагаемой ЕНВД в 2023 году Общество не производило.

5. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции с организациями, которые являются связанными сторонами. Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние, либо организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц) (п. 4 ПБУ 11/2008).

Связанные стороны Общества приведены в следующей таблице:

Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО «СМУ-115»	Строительно-монтажные работы	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 65 % уставного капитала
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Деятельность застройщика	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % уставного капитала
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашгражданпроект»	Проектные работы	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % и 1 акцией
ООО "СК ОЛИМП"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться до 16.06.2023г. 60 % уставного капитала, с 16.06.2023г. лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, с 09.10.2023г. реорганизовано путем присоединения к ООО "РЭС-Энерго"
ООО "МЦ "Радужный"	Оказание медицинских услуг	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 70 % уставного капитала
ООО "Строительные технологии"	Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % уставного капитала
ООО "Марийская Органика"	Производство удобрений	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 51 % уставного капитала
ООО "Энергосеть"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться до 16.06.2023г. 60 % уставного капитала, с 16.06.2023г. лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, с 09.10.2023г. реорганизовано путем присоединения к ООО "РЭС-Энерго"



Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО "РЭС-Энерго"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
АО «СЗ «Группа «КСК»	Деятельность заказчика-застройщика	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
АО «Завод «Чувашкабель»	Производство прочих проводов и кабелей для электронного и электрического оборудования	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 1 акцией
ООО "Отделфинстрой Северо-Запад"	Деятельность заказчика-застройщика	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "Санаторий "Волга"	Деятельность санаторно-курортных учреждений	лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим связанным сторонам

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Выручка от продаж (с НДС)	
		2023 год	2022 год
ООО «СМУ-115»	Продажа строительных материалов и оборудования, услуги аренды	596,0	8090,4
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Услуги аренды, продажа доли в УК организаций	3 530,5	9 157,0
ООО "СК ОЛИМП"	Услуги аренды	5 429,0	9 409,2
ООО "МЦ "Радужный"	Услуги аренды, перевыставление коммунальных затрат	9 690,9	9 473,0
ООО "Энергосеть"	Услуги аренды, продажа основных средств	53,5	40,6
ООО "Санаторий "Волга"	Услуги аренды	21 292,3	-
ООО "РЭС-Энерго"	Услуги аренды	12 356,7	81,0
Всего		52 948,3	36 251,2

В отчетном году Общество осуществляло операции по покупке товаров, работ, услуг от следующих связанных сторон

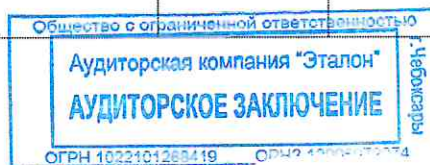
тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Оборот с НДС	
		2023 год	2022 год
ООО «СМУ-115»	Строительно-монтажные работы,	438 469,0	596 184,0

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Оборот с НДС	
		2023 год	2022 год
	купля-продажа земли, проектной документации		
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Услуги аренды	16,3	9,8
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашгражданпроект»	Проектные работы	34 060,7	25 274,5
ООО "СК ОЛИМП"	Техприсоединение к электросетям, подрядные работы	90,2	19 355,3
ООО "МЦ "Радужный"	Медицинские услуги	16,6	-
ООО "Строительные технологии"	Покупка материалов	319,9	-
ООО "Санаторий "Волга"	Покупка материалов	62,3	310,1
ООО "РЭС-Энерго"	Техприсоединение к электросетям	2 481,8	-
Всего		475 516,8	641 133,7

Задолженность Общества по расчетам с крупнейшими связанными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе, составила: тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1230)			Кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО «СМУ-115»	-	33 219	73 701	7 580	14 269	69 871
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	277	273	387	1	3	-
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашгражданпроект»	7 665	672	3 129	27	171	366
ООО "СК ОЛИМП"	-	6 353	11 679	-	-	-
ООО "МЦ "Радужный"	131 (в т.ч. резерв сомнительного долга 71)	81	1 834	-	-	-
ООО "Марийская Органика"	3 385 (в т.ч. резерв сомнительного долга 3 385)	3 385 (в т.ч. резерв сомнительного долга 3 385)	3 385 (в т.ч. резерв сомнительного долга 3 385)	-	-	-
ООО "Строительные технологии"	-	10 105	13 105	-	-	-
ООО "Энергосеть"	480 (в т.ч. резерв сомнительного долга 480)	989 (в т.ч. резерв сомнительного долга 965)	972 (в т.ч. резерв сомнительного долга 965)	-	-	-



Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1230)			Кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО "Санаторий "Волга"	29 486	8 194	-	3	-	-
ООО "РЭС-Энерго"	10 037 (в т.ч. резерв сомнительного долга 410)	81	-	-	-	-
Всего	51 461 (в т.ч. резерв сомнительного долга 4 346)	63 352 (в т.ч. резерв сомнительного долга 4 350)	108 192 (в т.ч. резерв сомнительного долга 4 350)	7 611	14 443	70 237

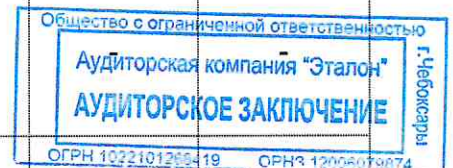
тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1190)			Кредиторская задолженность (стр. 1450)		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	-	-	55 757	-	-	-
Всего	-	-	55 757	-	-	-

Общество выдавало беспроцентные займы связанным сторонам в 2020-2023 годах. Привлечение займов от связанных сторон в 2020-2023 годах отсутствовало. Задолженность крупнейших связанных сторон по займам, полученных ими, представлена в таблице.

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев (стр. 1190)			Займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев (стр. 12306)		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	654 425	491 500	381 500	-	-	-
ООО "МЦ "Радужный"	153 500 (в т.ч. резерв сомнительного долга 60 402)	133 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 81 156)	133 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 71 750)	-	-	-
ООО "Строительные технологии"	-	-	-	30 000	-	10 000
АО «Головной проектно-исследовательский институт «Чувашгражданпроект»	1 345	1 759	-	-	-	-
ООО "Санаторий "Волга"	93 000 (в т.ч. резерв сомнительного долга 22 134)	55 000	-	-	-	-
Всего	902 270 (в т.ч. резерв сомнительного долга 82 536)	681 391 (в т.ч. резерв сомнительного долга 81 156)	514 632 (в т.ч. резерв сомнительного долга 71 750)	30 000	-	10 000



Информация о денежных потоках организации с зависимыми организациями и участниками представлена в таблице без учета сумм косвенных налогов.

тыс.руб.

№ строки отчета о движении денежных средств	Название строки	За 2023 год	За 2022 год
Денежные потоки от текущих операций			
4110	Поступления- всего	32 828	92 272
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	8 810	74 982
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	23 562	17 224
4119	прочие поступления	456	66
4120	Платежи – всего	463 978	521 945
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	455 645	518 586
4 128	возврат авансов полученных	8 333	-
4129	прочие платежи	-	3 359
Денежные потоки от инвестиционных операций			
4210	Поступления – всего	195 378	215 628
4211	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	-	2 067
4212	от продажи акций других организаций (долей участия)	3 755	2 160
4213	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	18 145	10 241
4214	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	55 953	5 000
4214	доходы от совместной деятельности	65 412	196 160
4215	возврат вкладов простого товарищества	39 613	-
4216	поступления от уменьшения вкладов дочерних предприятий	12 500	-
4220	Платежи – всего	103 500	175 794
4221	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	-	8 794
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	103 500	167 000
Денежные потоки от финансовых операций			
4310	Поступления – всего	-	-

№ строки отчета о	Название строки	За 2023 год	За 2022 год
4320	Платежи – всего	300 000	200 000
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	300 000	200 000

В соответствии с п.9 ПБУ 11/2008, утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. №48н, для целей раскрытия информации Обществом установлен перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу: Директор, директор по развитию, директор по производству - начальник Управления капитального строительства, коммерческий директор, финансовый директор. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу представлена в следующей таблице.

тыс.руб.

Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в течение 2023 года	Суммы, выплаченные в течение 2022 года	суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2024 году)
Оплата труда за отчетный период	50 139	55 278	-
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	19 306	20 164	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	5 895	3 092	1 955
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	300	100	-
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	-	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности: платежи или взносы по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного упр. персонала	-	-	-

6. Условные факты хозяйственной деятельности

6.1. Условия хозяйственной деятельности

Имевшие место в 2023 году события на финансовом рынке, а также экономическая ситуация в стране оказывали влияние на деятельность и отчетные показатели организации за 2023 год.



Перспективы экономической стабильности во многом зависят от изменения рыночных цен на недвижимость, покупательской способности и платежеспособности потребителей продукции предприятия.

6.2. Социальные обязательства

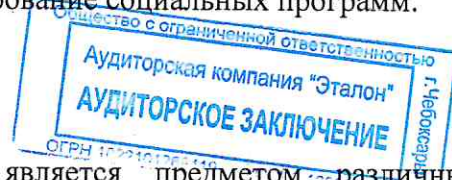
Общество участвует в обязательных и добровольных местных социальных программах. На благотворительные цели за 2023 год Обществом было перечислено 8 146 тыс. руб. В обозримом будущем Общество будет продолжать финансирование социальных программ.

6.3. Налоги

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны судебных органов. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций Обществом. Представленные налоговые расчеты остаются открытыми для проверок со стороны налоговых органов в течение трех лет.

6.4. Судебные разбирательства

Контрагенты, с которыми Общество в 2023 году вело судебные разбирательства представлены в таблице:



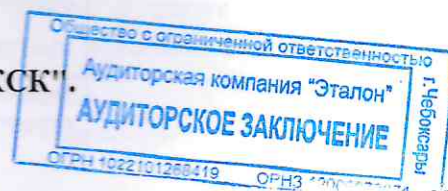
Наименование истца	Суть исковых претензий	Сумма претензии или иска, тыс. руб.	Результат судебного разбирательства (предполагаемый результат судебного разбирательства)
1. Вершков А.Д.	Недостатки строительства	Будет определено экспертизой	Удовлетворено на сумму 651 тыс. руб.
2. Чернова Е.А.	Недостатки строительства	118 тыс. руб.	Удовлетворено с неустойками на сумму 132 тыс. руб.
3. Ярцев М.Ю.	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению выявленных недостатков	Удовлетворено с неустойками на сумму 584 тыс. руб.
4. Администрация города Чебоксары	Исполнение условий Договора о развитии застроенной территории	Осуществить строительство Школы и Дошкольных образовательных учреждений	Отказано в полном объеме
5. Ярандайкина Т.В.	Недостатки строительства	261 тыс.руб.	отказано в полном объеме. Апелляционным определением ВС ЧР по делу принято новое решение.
6. Ильин А.В., Ильина А.А	Недостатки строительства	351 тыс.руб.	Удовлетворено с неустойками на сумму 720 тыс.руб..
7. Дудкина Е.Н.,	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
8. Дудкина Е.Н	Недостатки строительства	257 тыс.руб.	Отказано в удовлетворении в полном объеме

Наименование истца	Суть исковых претензий	Сумма претензии или иска, тыс. руб.	Результат судебного разбирательства (предполагаемый результат судебного разбирательства)
9. Шмелев А.И., Шмелева И.В.	Ущерб в результате затопления квартиры	872 т тыс.руб.	Удовлетворено с неустойками на сумму 412 тыс.руб.
10. Колесникова Е.О.	Недостатки строительства	247 тыс.руб.	удовлетворено на сумму 247 тыс.руб.
11. Петров С.М.	Земля, защита прав потребителей	3 500 тыс.руб.	удовлетворено на сумму 100 тыс.руб.
12. Васильев А.И.	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению выявленных недостатков	Удовлетворено. Выполнить работы по утеплению торцевой стены.
13. Ефремова А.М	Компенсация стоимости восстановительного ремонта в результате затопления	320 тыс.руб.	Отказано в полном объеме.
14. Сабанов А.И.	Недостатки строительства	840 тыс.руб	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
15. Красильникова Е.А. и др.	Признание договоров купли-продажи незаконными.		отказано в полном объеме
16. Ярцев М.Ю., Ярцева Ж.Ю.	Недостатки строительства	500 тыс. руб.	На стадии рассмотрения
17. Дудкина Е.Н.	Недостатки строительства	Будет установлена экспертизой	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
18. Якушкин Е.В.	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
19. ООО «УК «Олимп»	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
20. Кермесова Л.В.	Недостатки строительства	182 тыс.руб. и 50% штраф	Удовлетворено на сумму 157 тыс.руб.
21. Наумов А.С.	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
22. Михайлов А.В	Недостатки строительства	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения
23. Кашаев С.П., Кашаева О.Е.	Недостатки строительства	250 тыс.руб.	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)

По мнению руководства Общества, существующие в настоящее время претензии или иски к Обществу не оказывают существенного влияния на деятельность общества.

7. Совместная деятельность

7.1. Договор простого товарищества с АО "СЗ "Группа "КСК".



В 2023 году Общество завершило начатую в 2015 году совместную деятельность по застройке микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары с АО "Группа "КСК" в виде простого товарищества. Общество являлось участником, на которого возложено ведение бухгалтерского учета вышеуказанной совместной деятельности. Показатели отдельного баланса по совместно осуществляемой деятельности и операций в бухгалтерский баланс организации (как участника, ведущего общие дела), не включались.

Доля Общества в товариществе составляла:

50% на 31 декабря 2022 года

50% на 31 декабря 2021 года

Целью совместной деятельности являлась застройка микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары объектами жилой и нежилой недвижимости для их реализации и извлечения прибыли, в рамках совместной деятельности всего было завершено строительством четыре многоквартирных жилых дома. В 2023 году после расторжения договора о совместной деятельности обществом получена прибыль в виде разницы между оценочной стоимостью и фактической себестоимостью внесенного в 2015 году в совместную деятельность вклада. Возврат вклада, внесенного в совместную деятельность, получен обществом в виде дебиторской задолженности и денежных средств.

По состоянию на 31.12.2023г. имеется непогашенная кредиторская задолженность перед АО "Группа "КСК" в виде обязательства по возврату вклада и выплате прибыли всего в сумме 71 379 тыс.руб.

Совместная деятельность характеризовалась следующими показателями:

Финансовые результаты, связанные с совместной деятельностью

Показатель	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) от участия в совместной деятельности	142 194	73 649

тыс. руб.

Активы и обязательства, связанные с совместной деятельностью

Показатель	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Собственные активы и обязательства			
Вклад в совместную деятельность	0	51 657	97 911
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - дебиторская задолженность	0	40 926	51 050
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - кредиторская задолженность	71 379	-	-
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - гарантийный резерв	9 586	-	-
Активы и обязательства товарищества, в доле Общества			
Активы	0	239 975	438 074
Обязательства	0	29 506	162 065



7.2. Договор простого товарищества с АО "ТУС" и ООО "Спираль".

В 2023 году Общество завершило начатую в 2016 году совместную деятельность по застройке территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова с АО «ТУС» и ООО «Спираль» в виде простого товарищества. Общество являлось участником, на которого возложено ведение бухгалтерского учета вышеуказанной совместной деятельности. Показатели отдельного баланса по совместно осуществляемой деятельности и операций в бухгалтерский баланс организации (как участника, ведущего общие дела), не включались.

Доля Общества в товариществе составляла:

50% на 31 декабря 2022 года

50% на 31 декабря 2021 года

Целью совместной деятельности являлась застройка территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова объектами жилой и нежилой недвижимости для их реализации и извлечения прибыли, в рамках совместной деятельности всего было завершено строительством десять многоквартирных жилых домов. В 2023 году до расторжения договора о совместной деятельности обществом получена прибыль от реализации остатков нежилой недвижимости товарищества. Возврат вклада, внесенного в совместную деятельность, получен обществом в виде дебиторской задолженности, остатков нежилой недвижимости, незавершенных строительством капитальных вложений и земельных участков на территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова. По состоянию на 31.12.2023г. задолженности перед товарищами по возврату вклада и выплате прибыли не имеется.

Совместная деятельность характеризуется следующими показателями:

тыс. руб.

Финансовые результаты, связанные с совместной деятельностью

Показатель	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) от участия в совместной деятельности	452	138 391

Активы и обязательства, связанные с совместной деятельностью

Показатель	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Собственные активы и обязательства			
Вклад в совместную деятельность	-	104 502	159 962
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - дебиторская задолженность	-	90 952	58 052
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - гарантийный резерв	4 509	-	-
Активы и обязательства товарищества, в доле Общества			
Активы	-	207 508	419 074
Обязательства	-	101 988	256 521

8. События после отчетной даты**8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества**

В 2023 году по результатам деятельности Общества за 2015 год были объявлены дивиденды в размере 200 000 тыс.руб., выплата которых осуществлена в 2023 году в полном объеме. В 1 квартале 2024 года по результатам деятельности Общества объявлены и выплачены дивиденды в размере 300 000 тыс.руб.

8.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В 1-м квартале 2024 года крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений не производились.

8.3. Геополитические события.

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

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

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

8.4. Осуществленные после отчетной даты прочие операции.

В 1-м квартале 2024 года выданы беспроцентные займы взаимозависимым лицам в сумме 13 947 тыс. руб., возвращены займы от взаимозависимых лиц в сумме 17 531 тыс.руб.

9. Информация по прекращенной деятельности

В 2023 году прекращенных видов деятельности не было.

Директор

А.С.Черкунов

Главный бухгалтер

И.Н.Тихонова

28 марта 2024г.



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
г. Чебоксары
ОГРН 1022101268419 ОГРН3 12006079874

Прошито, пронумеровано и сфрешлено
печатью 51 (издана фев) лист

Директор ООО «Аудиторская компания
«Этагон»

Н.Б. Филиппова

