



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Аудиторская фирма «Фабер Лекс»**

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006114232

р/с 40702810000110003611 в Филиал Южный ПАО "БАНК УРАЛСИБ", БИК 040349700, к/с 30101810400000000700, ИНН 2308052975  
Юр. адрес: 350049 г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2, факт. адрес: 350049 г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### **Адресат:**

Участники ООО СЗ «Кондратово 1»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1» (сокращенное наименование: ООО СЗ «Кондратово 1»; ОГРН: 1215900017960; место нахождения: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 33, офис 3), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- отчета об изменениях капитала за 2023 год;
- отчета о движении денежных средств за 2023 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть и текстовая часть) за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

**По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СЗ «Кондратово 1» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием

для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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.

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

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

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

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

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

искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

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

Рычков Александр Иванович  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006042536)

Лаврищева Ольга Викторовна  
Директор ООО АФ «Фабер Лекс» (ОРНЗ 22006107652)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс»  
(сокращенное наименование: ООО АФ «Фабер Лекс»), ОГРН: 1022301213197

ОРНЗ: 12006114232

350049, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2.

«26» марта 2024 года



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"</b>	ИНН	<b>50792590</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>5902061681</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>614000, Пермский край, г Пермь, ул Куйбышева, д. 33, офис 3</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма "Фабер Лекс"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>2308052975</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1022301213197</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 957	808	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957	808	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 847 628	173 973	3 945
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов долевого участия	1211	1 556 237	153 177	388
	Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1212	94 219	13 692	3 557
	Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)	1213	193 980	7 103	-
	Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части материалов в переработке)	1214	1 489	-	-
	Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)	1215	1 464	-	-

Страхование СМР	1216	238	-	-
Материалы	1217	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	897	1 440	350
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	819	1 439	350
Расчеты с подотчетными лицами	1232	34	1	-
Расчеты по налогам и сборам	1233	44	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	656	506	87
Прочие оборотные активы	1260	3	-	-
Итого по разделу II	1200	1 849 184	175 918	4 382
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 851 141	176 726	4 382

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 677 156	137 549	3 900
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	1411	1 291 142	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	1412	1 464	-	-
	Долгосрочные займы	1413	384 550	137 549	3 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 677 156	137 549	3 900
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	173 975	39 168	472
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	140 525	38 297	46
	Расчеты по налогам и взносам, сборам	1522	140	20	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1523	12	8	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1524	-	-	4
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1525	33 298	844	421
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	173 975	39 168	472
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 851 141	176 726	4 382



Руководитель Скрипкин Алексей Игоревич  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

# Отчет о финансовых результатах

за 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)		Форма по ОКУД	
		31	12	0710002	
		2023			
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"</b>	по ОКПО		50792590	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		5902061681	
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(138)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(138)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(138)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	138	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	83	-
	Прочие расходы	2350	(83)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 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	-	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Скрипкин Алексей  
Игоревич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



## Отчет об изменениях капитала за 2023 г.

	Коды				
	0710004				
	31	12	2023		
	50792590				
	5902061681				
	71.12.2				
	12300			16	
	384				

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"

Общество с ограниченной ответственностью

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

ИНН

по ОКПО

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Общественная / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

### 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	-	-	-
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	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	-	-	-	-
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	10	10	10

Руководитель Скрипкин Алексей Игоревич  
 (подпись) (расшифровка подписи)



12 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"</b>	ИНН	50792590		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5902061681		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	3а 2023 г.	3а 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	221	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	221	-
Платежи - всего	4120	(1 532 942)	(130 738)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 349 599)	(122 439)
в связи с оплатой труда работников	4122	(269)	(45)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(33)	-
прочие платежи	4129	(183 041)	(8 254)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 532 721)	(130 738)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 538 144	133 649
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 538 144	133 649
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	(5 273)	(2 493)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
комиссия за выдачу кредита	4324	(5 273)	(2 493)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 532 871	131 156
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	150	418
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	506	87
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	656	505
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Скрипкин Алексей Игоревич

(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (табличная часть) ООО Специализированный застройщик "Кондратово 1" за 2023г.  
(тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Скрипкин Алексей Игоревич  
 (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		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.	-	-	2 218	-	(261)	-	-	2 218	(261)
в том числе:	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5201	за 2023г.	-	-	2 218	-	(261)	-	-	2 218	(261)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	808	3 711	(2 301)	(2 218)	-
	5250	за 2022г.	-	808	-	-	808
в том числе: Кондиционер MSMA-09HRN1-I	5241	за 2023г.	34	-	(34)	-	-
	5251	за 2022г.	-	34	-	-	34
Модульный дом (вагончик передвижной)	5242	за 2023г.	774	1 410	(2 184)	-	-
	5252	за 2022г.	-	774	-	-	774
Д. Кондратово, 2БКПП-1000/6(10)/0,4. КВЛ10кВ, квартал 1.1, 1.2	5243	за 2023г.	-	83	(83)	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Модульный дом (вагончик передвижной, Кондратово)	5244	за 2023г.	-	2 218	-	(2 218)	-
	5254	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:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Скрипкин Алексей

Игоревич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

### 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 доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Скрипкин Алексей  
Игоревич  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

12 марта 2024 г.



## 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:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Скрипкин Алексей  
 Игоревич  
 \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	137 549	1 565 942	1 464	(27 798)	-	-	-	-	1 677 156
	5571	за 2022г.	3 900	133 649	-	-	-	-	-	-	137 549
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 291 142	1 464	-	-	-	-	-	1 292 605
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	137 549	274 800	-	(27 798)	-	-	-	-	384 550
	5573	за 2022г.	3 900	133 649	-	-	-	-	-	-	137 549
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	39 168	161 101	-	(26 294)	-	-	-	-	173 975
	5580	за 2022г.	472	38 747	-	(51)	-	-	-	1	39 168
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	38 297	128 520	-	(26 292)	-	-	-	-	140 525
	5581	за 2022г.	46	38 297	-	(46)	-	-	-	-	38 297
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	20	123	-	(3)	-	-	-	-	140
	5583	за 2022г.	-	20	-	-	-	-	-	-	20
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	8	4	-	-	-	-	-	-	12
	5586	за 2022г.	4	8	-	(5)	-	-	-	-	8
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5567	за 2023г.	844	32 454	-	-	-	-	X	X	33 298
	5587	за 2022г.	421	423	-	-	-	-	X	X	844
Итого	5550	за 2023г.	176 717	1 727 043	1 464	(54 092)	-	-	X	X	1 851 131
	5570	за 2022г.	4 372	172 396	-	(51)	-	-	X	1	176 717

## 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	-	-	-



Скрипкин Алексей  
Игоревич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

12 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	138	-
Итого по элементам	5660	138	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	138	-

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



Руководитель

(подпись)

Скрипкин Алексей  
Игоревич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Скрипкин Алексей  
Игоревич  
(расшифровка подписи)

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 152 227	15 926	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	2 152 227	15 926	-
Выданные - всего	5810	1 104 938	1 020 710	-
в том числе:				
залог земельного участка	5811	107 771	23 710	-
залог прав по договору залогового счета	5812	997 002	997 000	-
залог имущественных прав по договору залога	5813	165	-	-



Руководитель

(подпись)

Скрипкин Алексей

Игоревич

(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Скрипкин Алексей Игоревич \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

# Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2023 год (тыс. руб.) (текстовая часть)

## 1.1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1» зарегистрировано Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 17 сентября 2021 года, свидетельство о регистрации от 17.09.2021 г.

ОГРН 1215900017960 ИНН/КПП 5902061681/590201001.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1».

Юридический адрес: 614000, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 33, офис 3.

Органом управления Общества является: единоличный исполнительный орган (директор).

Директор Общества - Скрипкин Алексей Игоревич.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс». Юридический адрес: 350049 г. г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 144/2.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб. и разделен следующим образом:

Основные учредители:	Доля в капитале, %
ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309)	100%

Доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № ДЛ-1/0334-22-2-3 от 13.01.2023 г., № ДЛ-1/0112-23-2-3 от 21.06.2023 г., № ДЛ-1/0277-23-2-3 от 25.10.2023 г., № ДЛ-1/0004-24-2-3 от 18.01.2024 г. Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10 тыс. руб.

Основной вид хозяйственной деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Среднесписочная численность работников Общества за 2023 год составила 0 человек (внешние совместители).

## 1.2. Информация о разрешениях на строительство:

**Объект - пр-т Дягилева, д. 4:** Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «22» марта 2022 г. за № 59-307-10-2022. Срок действия разрешения до 22 ноября 2024 г.

- Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа № 59-32-114-2023 от 26.07.2023 г. (внесение изменений в разрешение № 59-307-10-2022 от 22.03.2022 г.). Дата внесения изменений или исправлений 16.01.2024 г., от 06.03.2024 г. Срок действия разрешения до 22 ноября 2024 г.



**Объект — ул. Улановой, д. 7:** Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «07» апреля 2022 г. за № 59-307-17-2022. Срок действия разрешения до 07 декабря 2024 г.

- Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа № 59-32-47-2023 от 22.05.2023 г. (внесение изменений в разрешение № 59-307-17-2022 от 07.04.2022 г.). Дата внесения изменений или исправлений 26.05.2023 г., от 08.06.2023 г., от 19.10.2023 г. Срок действия разрешения до 07 декабря 2024 г.

**Объект — ул. Улановой, д. 6:** Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.1 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «11» ноября 2022 г. за № 59-307-90-2022. Срок действия разрешения до 11 июля 2025 г.

- Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.1 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа № 59-32-121-2023 от 07.08.2023 г. (внесение изменений в разрешение № 59-307-90-2022 от 11.11.2022 г.). Дата внесения изменений или исправлений 17.01.2024 г. Срок действия разрешения до 11 июля 2025 г.

**Объект — ул. Парфенова, д. 5:** Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.2 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «11» ноября 2022 г. за № 59-307-91-2022. Срок действия разрешения до 11 июля 2025 г.

- Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.2 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа от «11» ноября 2022 г. за № 59-307-91-2022. (внесение изменений или исправлений от 19.10.2023 г.) Срок действия разрешения до 11 июля 2025 г.

## **2. Представление бухгалтерской отчетности Общества**

### **2.1. Основа предоставления бухгалтерской отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «Кондратово 1» за 2023 г. сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 94н от 31.10.2000г. и иными нормативно-правовыми актами.

### **2.2. Отчетный период**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает имущественное и финансовое положение ООО СЗ «Кондратово 1» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

### **2.3. Принцип непрерывности деятельности**

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает, что ООО СЗ «Кондратово 1» будет продолжать деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

#### **2.4. Отчетная валюта**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте Российской Федерации. Единица измерения отчетности – тыс. руб.

### **3. Основные элементы учетной политики**

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного обеспечения «1С Предприятие 8.3» конфигурация БИТ: Строительство.

Амортизация по объектам основных средств начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Амортизация основных средств начисляется ежемесячно линейным способом. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Учет капитальных расходов, связанных со строительством объектов по договорам, согласно условиям которых Общество выполняет функции Застройщика, и ведет учет затрат по строительству объекта у себя на балансе, осуществляется с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту.

Расходы на содержание аппарата управления отражаются по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту в разрезе статей затрат.

Расходы по строительству объекта отражаются по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.

Проценты по проектному финансированию учитываются накопительно на отдельном субсчете счета 97 «Расходы будущих периодов», субсчет 97.21 «Прочие расходы будущих периодов», и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы». Накопленные расходы по процентам списываются после раскрытия эскроу-счетов.

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам), отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы».

Налог на добавленную стоимость, относящийся к незавершенному строительству, учитывается на отдельном субсчете счета 19 «НДС по приобретенным ценностям», субсчет 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов». В бухгалтерском балансе НДС, относящийся к незавершенному строительству, отражается по строке 1210 «Запасы».

В бухгалтерском учете обязательства перед дольщиками отражаются по каждому участнику долевого строительства и договору долевого участия, общая стоимость договора долевого участия отражается датой государственной регистрации по кредиту счета 86 «Целевое финансирование», субсчет 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», в части стоимости договора в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с

разными дебиторами и кредиторами», субсчет 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства».

Денежные средства, поступающие на счета эскроу в уполномоченный банк (банк, где открыто проектное финансирование), рассматриваются как средства, не связанные с реализацией товаров (работ, услуг). Данные средства отражаются по дебету забалансового счета 112 «Поступления по ЭСКРОУ». Величина денежных средств на счетах эскроу на отчетную дату отражается по строке 5800 (подстрока 5801) раздела 8 «Обеспечение обязательств» Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

По окончании строительства, ввода в эксплуатацию объекта инвестиционного строительства себестоимость объектов по дебету счета 86 «Целевое финансирование», субсчет 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», и кредиту счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в соответствии с долей в общей площади объекта, приходящейся на каждый договор. Стоимость незаконченных работ, предусмотренных проектом, формирует резерв и включается в себестоимость объекта.

Превышение средств финансирования инвесторов над фактической стоимостью построенного объекта остается в распоряжении организации и учитывается как выручка по счету 90 «Продажи» (экономия объекта, по дате подписания акта приема-передачи).

Объекты недвижимости, остающиеся после ввода объекта в эксплуатацию (подписания акта приемки законченного строительством объекта формы № КС-11, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), договоры долевого участия по которым не заключены, переводятся из капитальных вложений со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов», на счет 43 «Готовая продукция» как готовая продукция, предназначенная для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности.

Перечень доходов от обычных видов деятельности:

- экономия застройщика,
- доходы от продажи построенных объектов недвижимости.

Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности,
- прочие расходы.

В целях применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» величина текущего налога на прибыль отражается в бухгалтерском учете на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Для целей бухгалтерского учета создается резерв по сомнительным долгам. Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Общество не оценивает дебиторскую задолженность организаций, входящих в группу связанных сторон, в качестве сомнительной, в связи с чем резерв по сомнительным долгам по указанной дебиторской задолженности не создается.

#### **4. Раскрытие дополнительной информации по показателям бухгалтерской (финансовой) отчетности**

##### **4.1. Расшифровка строк бухгалтерского баланса.**

##### **Строка 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса**

Информация о составе запасов приведена в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2023 год.

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1211	1 556 237	153 177	388
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1212	94 219	13 692	3 557
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)	1213	193 980	7 103	
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части материалов в переработке)	1214	1 489		
Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)	1215	1 464		
Страхование СМР	1216	238		
Материалы	1217			
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>1 847 628</b>	<b>173 973</b>	<b>3 945</b>

С 2023 г. Обществом изменен порядок отражения в бухгалтерской отчетности незавершенного строительства объектов долевого участия. Расходы по строительству объектов долевого участия (незавершенное строительство объектов долевого участия) показываются в бухгалтерском балансе в составе строки 1210 «Запасы». Для обеспечения сопоставимости данных были внесены корректировки в сравнительные данные прошлых периодов. Расходы по строительству объектов долевого участия (незавершенное строительство объектов долевого участия), ранее отраженные в бухгалтерском балансе в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы», были перенесены в состав строки 1210 «Запасы», а именно:

- показатели по строке 1191 «Незавершенное строительство объектов» отражены по строке 1211 «Незавершенное строительство объектов долевого участия», по строке 1213 «Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)» бухгалтерского баланса на отчетные даты.

- показатели по строке 1192 «Незавершенное строительство объектов (в части авансов поставщикам и подрядчикам)» отражены по строке 1212 «Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)» бухгалтерского баланса на отчетные даты.

Изменение соответствующих показателей бухгалтерского баланса по состоянию на отчетные даты (на 31.12.2022 г., на 31.12.2021 г.) представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Строка Бухгалтерского баланса	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1191	160 280	388
	1211	153 177	388
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)	1191		
	1213	7 103	
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1192	13 692	3 557
	1212	13 692	3 557
<b>Итого</b>	<b>1190</b>	<b>173 973</b>	<b>3 945</b>
	<b>1210</b>	<b>173 973</b>	<b>3 945</b>

### Строка 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2023 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
<b>Дебиторская задолженность:</b>	<b>1230</b>	<b>897</b>	<b>1 440</b>	<b>350</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	819	1 439	350
Расчеты с подотчетными лицами	1232	34	1	
Расчеты по налогам и сборам	1233	44		

Свернуто в бухгалтерском балансе отражена величина дебиторской задолженности участников долевого строительства по договорам долевого участия и обязательств по финансированию строительства по договорам долевого участия (расчеты по договорам долевого участия). На отчетные даты дебиторская задолженность по договорам долевого участия и обязательства перед участниками долевого строительства по договорам долевого участия составляют:

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Расчеты по договорам долевого участия	2 328 666	43 794	

Обществом изменен порядок отражения в бухгалтерской отчетности расчетов по договорам долевого участия в отчетности за 2023 г., изменение соответствующих показателей бухгалтерского баланса по состоянию на отчетные даты (на 31.12.2022 г., на 31.12.2021 г.) представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Строка Бухгалтерского баланса	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	Стало 1230	1 440	
Дебиторская задолженность	Было 1230	45 234	
Расчеты по договорам долевого участия	Стало 1232		
	Было 1232	43 794	
Доходы будущих периодов	Стало 1530		
Доходы будущих периодов	Было 1530	43 794	
Целевое финансирование на объекты долевого строительства	Стало 1531		
	Было 1531	43 794	
БАЛАНС	Стало 1600/1700	176 726	
БАЛАНС	Было 1600/1700	220 521	

В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на создание (строительство) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Расчеты по заключенным договорам долевого участия осуществляются путем внесения участником долевого строительства цены договора долевого участия на счет эскроу, открываемый в Банке ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (уполномоченный банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3251 от «17» декабря 2014 года, ИНН 7744000912, БИК 044525555. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора долевого участия путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Поступления на счета эскроу по договорам с долевого участия по состоянию на отчетные даты составляют:

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Поступило денежных средств от участников долевого строительства на счета эскроу в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (забалансовый учет)	2 152 227	15 926	

Величина денежных средств на счетах эскроу на отчетную дату отражается по строке 5800 (подстрока 5801) раздела 8 «Обеспечение обязательств» Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Разница между величиной заключенных договоров долевого участия и полученной оплатой на счета эскроу образовалась за счет разницы между датой регистрации договора долевого участия и зачислением денежных средств по условиям договора, рассрочки платежа, т.д.

#### Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса

Наименование показателя	на 31.12.2023 г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Денежные средства в кассе			
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	656	506	87
Денежные средства на счетах в банках, в валюте			
Денежные эквиваленты			
<b>Итого</b>	<b>656</b>	<b>506</b>	<b>87</b>

#### Строка 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса

1. 30.12.2022 г. заключен Кредитный договор (с установленным лимитом выдачи) №0334-22-2-3 от 30.12.2022 г. между ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) и ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик). Установленный лимит выдачи - 997 000 тыс. руб. Заемщик имеет право получить транши в рамках открытой кредитной линии по 24.06.2027 г. включительно. Срок погашения (возврата) основного долга по кредиту: 25.06.2027 г. Дата окончательного погашения процентов за пользование кредитом: 30.06.2027 г.

Неиспользованный остаток по кредиту на отчетную дату: 149 936 тыс. руб.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору кредитной линии переданы в залог:

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:3410001:4683, площадью 6 673 кв.м, адрес: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Кондратовское, д. Кондратово, принадлежащий Обществу на праве собственности от 17.08.2022 г. Договор залога действует до полного

исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель). Стоимость Предмета залога составляет: 23 710 тыс. руб. Основание: договор ипотеки земельного участка № Н1/0334-22-2-3 от 27.03.2023 г.

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:3410001:4632, расположенный по адресу: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Кондратовское, д. Кондратово, общей площадью 7 586 кв.м., принадлежащий Обществу на праве собственности от 08.09.2022 г. категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высокая застройка). Договор залога действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель). Стоимость Предмета залога составляет 16 764,5 тыс. руб. Основание: договор ипотеки земельного участка № Н2/0334-22-2-3 от 27.03.2023 г.

- доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № ДЛ-1/0334-22-2-3 от 13.01.2023 г. Стоимость предмета залога 10 тыс. руб. Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств.

- залог прав по договору залогового счета № ЗС-1/0334-22-2-3 от 30.12.2022 г. по предоставлению в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк, Залогодержатель) прав (требований) по заключенному между Залогодателем и ПАО «Промсвязьбанк» договору залогового счета, на основании которого у Залогодержателя открыт залоговый счет Залогодателя № 40702810103000166035. Предметом залога по Договору залога прав по договору залогового счета являются права Залогодателя в отношении всей денежной суммы, находящейся на залоговом счете в любой момент времени в течение времени действия Договора залога прав по договору залогового счета. Стоимость заложенных прав составляет: 997 000 тыс. руб. Залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

- залог имущественных прав по договору залога № СК-1/0334-22-2-3 от 25.01.2023 г. на площади строящегося Проекта (квартиры и нежилые помещения в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д Кондратово). Стоимость заложенных прав составляет 81,9 тыс. руб.

- поручительства иных физических и юридических лиц.

2. 21.06.2023 г. заключен кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0112-23-2-3 между Обществом (Заемщик) и ПАО «Промсвязьбанк» (Банк). Заемщик имеет право получить транши в рамках открытой кредитной линии по 24.09.2026 г. Установленный лимит выдачи - 1 077 000 тыс. руб. Срок погашения (возврата) основного долга по кредиту: 25.09.2026 г. Дата окончательного погашения процентов за пользование кредитом: 30.09.2026 г.

Неиспользованный остаток по кредиту на отчетную дату: 696 046 тыс. руб.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору кредитной линии переданы в залог:

- доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № ДЛ-1/0112-23-2-3 от 21.06.2023 г. Стоимость предмета залога 10 тыс. руб. Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств.

- залог прав по договору залогового счета № ЗС-1/0112-23-2-3 от 30.06.2023 г. по предоставлению в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк, Залогодержатель) прав (требований)

по заключенному между Залогодателем и ПАО «Промсвязьбанк» договору залогового счета, на основании которого у Залогодержателя открыт залоговый счет Залогодателя № 40702810603000135210. Предметом залога по Договору залога прав по договору залогового счета являются права Залогодателя в отношении всей денежной суммы, находящейся на залоговом счете в любой момент времени в течение времени действия Договора залога прав по договору залогового счета. Стоимость заложенных прав составляет: 1 тыс. руб. Залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

- земельный участок с кадастровым номером: 59:32:3410001:4632, расположенный по адресу: Пермский край, м. р-н Пермский, с. п. Кондратовское, д. Кондратово, общей площадью 7 586 кв.м., принадлежащий Обществу на праве собственности от 08.09.2022 г. категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высокая застройка). Договор залога действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель). Стоимость Предмета залога составляет 17 110 тыс. руб. Основание: договор ипотеки земельного участка № Н2/0112-23-2-3 от 29.06.2023 г.

- залог имущественных прав по договору залога № СК-1/0112-23-2-3 от 06.07.2023 г. на площади строящегося Проекта (квартиры и нежилые помещения в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д Кондратово). Стоимость заложенных прав составляет 83,1 тыс. руб.

- поручительства иных физических и юридических лиц.

3. 18.10.2023 г. заключен кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0277-23-2-3 между Обществом (Заемщик) и ПАО «Промсвязьбанк» (Банк). Установленный лимит выдачи - 1 032 000 тыс. руб. Заемщик имеет право получить транши в рамках открытой кредитной линии по 25.12.2026 г. Срок погашения (возврата) основного долга по кредиту: 28.12.2026 г. Дата окончательного погашения процентов за пользование кредитом: 31.12.2026 г.

Неиспользованный остаток по кредиту на отчетную дату: 968 876 тыс. руб.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору кредитной линии переданы в залог (заключены):

- доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № ДЛ-1/0277-23-2-3 от 25.10.2023 г. Стоимость предмета залога 10 тыс. руб. Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств.

- залог прав по договору залогового счета №ЗС-1/0277-23-2-3 от 18.10.2023 г. по предоставлению в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк, Залогодержатель) прав (требований) по заключенному между Залогодателем и ПАО «Промсвязьбанк» договору залогового счета, на основании которого у Залогодержателя открыт залоговый счет Залогодателя № 40702810003000168104. Предметом залога по Договору залога прав по договору залогового счета являются права Залогодателя в отношении всей денежной суммы, находящейся на залоговом счете в любой момент времени в течение времени действия Договора залога прав по договору залогового счета. Стоимость заложенных прав составляет: 1 тыс. руб. Залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

- земельный участок с кадастровым номером: 59:32:3410001:4728, расположенный по адресу: Пермский край, м. о. Пермский, д. Кондратово, ул. Улановой, зу 6, общей площадью 6 028 кв.м., принадлежащий Обществу на праве собственности от 14.06.2023 г. категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Договор залога действует до полного



исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель). Стоимость Предмета залога составляет 50 185 тыс. руб. Основание: договор ипотеки земельного участка № Н-1/0277-23-2-3 от 18.10.2023 г.

- земельный участок с кадастровым номером: 59:32:3410001:4642, расположенный по адресу: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Кондратовское, д. Кондратово, общей площадью 7 420 кв.м., принадлежащий Обществу на праве собственности от 14.06.2023 г. категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: животноводство, обеспечение сельскохозяйственного производства. Договор залога действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель). Стоимость Предмета залога составляет 0,5 тыс. руб. Основание: договор ипотеки земельного участка № Н-1/0277-23-2-3 от 18.10.2023 г.

- поручительства иных физических и юридических лиц.

Информация о составе задолженности по кредитам и займам на отчетные даты приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
<b>Заемные средства:</b>	<b>1410</b>	<b>1 677 155</b>	<b>137 549</b>	<b>3 900</b>
в том числе:				
Долгосрочные кредиты:	1411	1 291 142		
№ 0277-23-2-3 от 18.10.2023 г.		63 124		
№ 0112-23-2-3 от 21.06.2023 г.		380 954		
№ 0334-22-2-3 от 30.12.2022 г.		847 064		
Проценты по долгосрочным кредитам:	1412	1 464		
№ 0277-23-2-3 от 18.10.2023 г.		69		
№ 0112-23-2-3 от 21.06.2023 г.		8		
№ 0334-22-2-3 от 30.12.2022 г.		1 386		
Долгосрочные займы:	1413	384 550	137 549	3 900
ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (договор займа от 27.12.2021 г., сумма займа 500 000 тыс. руб., срок займа 31.12.2027 г., беспроцентный)		384 550	137 549	3 900

Информация о сумме займа, недополученного по сравнению с условиями договора займа, по состоянию на 31.12.2023 г.: 115 450 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет просроченных обязательств по займам и кредитам.

### Строка 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Информация о составе кредиторской задолженности на отчетные даты приведена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2023 год. Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование показателя	Код строки	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
<b>Кредиторская задолженность:</b>	<b>1520</b>	<b>173 975</b>	<b>39 168</b>	<b>472</b>
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	140 525	38 297	46

Расчеты по налогам и взносам, сборам	1522	140	20	
Расчеты с персоналом по оплате труда	1523	12	8	
Расчеты с подотчетными лицами	1524			4
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1525	33 298	844	421

#### 4.2. Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	Код строки	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>2340</b>	<b>83</b>	-
Доходы от реализации прочего имущества		83	
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>2350</b>	<b>83</b>	
Стоимость прочего имущества		83	

#### 4.3. Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств.

Информация о составе прочих платежей по строке 4129 текущих операций приведена в таблице:

Наименование строки	Код строки	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
<b>Прочие платежи:</b>	<b>4129</b>	<b>183 041</b>	<b>8 254</b>
налоги и сборы		224	17
штрафы, неустойки по хоз. договорам			9
услуги банка		268	43
выдача в подотчет		129	15
разница между входящим и исходящим денежными потоками		181 737	8 125
оплата госпошлин		683	44

Суммы НДС в ОДДС отражены свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций», отрицательная разница между входящим и исходящим денежными потоками отражена по строке 4129 «Прочие платежи». Свернутая сумма НДС определена как: (+) НДС, полученный от покупателей; (-) НДС, уплаченный поставщикам; (-) НДС, уплаченный в бюджет (+) НДС, возвращенный из бюджета.

В соответствии с п. 11 ПБУ 23/2011 комиссия банка за выдачу кредита классифицирована как денежные потоки от финансовых операций и отражена по строке 4324 «Комиссия за выдачу кредита» раздела «Денежные потоки от финансовых операций».

Изменение соответствующих показателей Отчета о движении денежных средств за 2022 год представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Строка Отчета о движении денежных средств		на 31.12.2022 г., тыс. руб.
	Стало	Было	
Прочие платежи (Денежные потоки от текущих операций)	Стало 4129		8 254
	Было 4129		10 746
Комиссия за выдачу кредита (Денежные потоки от финансовых операций)	Стало 4324		2 493
	Было 4324		

#### 5. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам Общества относятся:

- участник: ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (100%);
- основной управленческий персонал;
- другие связанные стороны (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). Приложение № 1.

Конечными бенефициарами Общества являются: Иванов Сергей Петрович, Мищенко Игорь Олегович, Востриков Алексей Валерьевич, Чамокова Фатима Алиевна.

В отчетном году Общество совершало следующие операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Характер отношений	Группа связанных сторон		
	Участники Общества	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	47 419		81 923
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС)			
Аренда имущества, включая коммунальные услуги по арендованному имуществу (без НДС) (общество – арендатор)			185
Предоставление в аренду имущества (без НДС) (общество – арендодатель)			
Приобретение прочего имущества (без НДС)			
Продажа прочего имущества (без НДС)			
Выдача займов			
Возврат займов	27 798		
Начисление % по выданным займам			
Получение займов	274 800		
Погашение займов			
Начисление % по полученным займам			

Состояние расчетов со связанными сторонами на отчетные даты	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность, в том числе:		
дебиторская задолженность по займам выданным		
Кредиторская задолженность, в том числе:	438 412	144 472
кредиторская задолженность по займам полученным	384 550	137 549

**Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу, (в тыс. руб.):**

Виды вознаграждений	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
Краткосрочные вознаграждения	258	43

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, главный бухгалтер. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплата труда за отчетный период. Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО СЗ «Кондратово 1» не выплачивало.

**6. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**Выданные обеспечения обязательств**

На отчетную дату выданные обязательства в форме поручительств третьим лицам по

обязательствам других организаций отсутствуют.

### Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2023 г. и на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности судебные разбирательства, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, отсутствуют.

### События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год:

1. Обществом (Заемщик) заключен кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0004-24-2-3 с ПАО «Промсвязьбанк» (Кредитор), в соответствии с которым Обществу открыта кредитная линия на следующих условиях: установленный лимит выдачи - 1 022 000 тыс. руб.; срок полного (окончательного) погашения задолженности - не позднее «30» июня 2026 г. включительно. Информация о сумме кредита, недополученного по сравнению с условиями кредитного договора, по состоянию на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности: 962 041 тыс. руб.

2. Обществом (Залогодатель) заключен Договор залога прав по договору залогового счета № ЗС-1/0004-24-2-3 с ПАО «Промсвязьбанк» по предоставлению в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк, Залогодержатель) прав (требований) по заключенному между Залогодателем и ПАО «Промсвязьбанк» договору залогового счета, на основании которого у Залогодержателя открыт залоговый счет Залогодателя, в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) №0004-24-2-3.

Предметом залога по Договору залога прав по договору залогового счета являются права Залогодателя по обеспечиваемому обязательству в отношении всей денежной суммы, находящейся на залоговом счете в любой момент времени в течение времени действия Договора залога прав по договору залогового счета. Стоимость заложенных прав составляет 1 тыс. руб.

3. Обществом заключен договор ипотеки земельного участка № Н-1/0004-24-2-3 с ПАО «Промсвязьбанк» по предоставлению в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Залогодержатель) имущества: земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, м.о. Пермский, д. Кондратово, ул. Парфенова, зу 5, общей площадью 5 557 кв.метров, кадастровый номер: 59:32:3410001:4729, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высокая застройка). Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности. Залоговая стоимость земельного участка 51 960,5 тыс. руб.

4. Доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № № ДЛ-1/0004-24-2-3 от 18.01.2024 г. Стоимость Предмета залога определена 10 тыс. руб.

5. 08.02.2024 г. между ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик) и ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (Займодавец) заключено дополнительное соглашение к договору займа на увеличение суммы заимствования до 620 000 тыс. руб., займ беспроцентный. Дополнительное

соглашение вступает в силу с момента подписания. По состоянию на дату подписания отчетности сумма займа, недополученного по сравнению с условиями договора, составляет 138 950 тыс. руб.

Иные события после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### Непрерывность деятельности. Влияние геополитической ситуации на бухгалтерскую отчетность организации.

В 2023 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

В 2023 году общество не приостанавливало деятельность. Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением договоров, заключенных с организацией. На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

## 7. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

### Финансовые риски. Рыночные риски.

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	-	
Изменение курса иностранных валют:	0	
- евро	0	

- доллар США	0	организации
- другая:	0	

### Кредитные риски.

Факторы/Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы, тыс. руб.	Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.	Выпущенные векселя, тыс. руб.
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц			
Наличие просроченной задолженности			
Другое:			
наличие неплатежеспособных должников			
наличие недееспособных должников (физлиц)			

### Риски ликвидности

Виды обязательств/Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых				
	До 1 мес., тыс. руб.	1-3 мес., тыс. руб.	3 мес.-1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты (основной долг)				1 291 142	
из них с обеспечением				1 291 142	
Полученные займы					384 550
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность	37 765	102 662	18 423	15 125	
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов					

### Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет -	Последствия влияния (кратко)
<b>1. Правовые риски</b>		
Изменение валютного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
<b>2. Страновые и региональные риски</b>		Изложены в п.б
<b>3. Репутационный риск</b>		
Уменьшение числа заключаемых договоров долевого участия вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Не предвидится. Качество высокое
<b>4. Другие риски</b>		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации разрешений, лицензий	-	Осуществление строительства в соответствии с установленными сроками

Директор ООО СЗ «Кондратово 1»  
12 марта 2024 г.



А.И. Скрипкин

**Приложение № 1** к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондрагово 1» за 2023 год. Связанные стороны:

п/п	Краткое наименование организации	ИНН
1	ООО СЗ "ПОГОДА 3.2."	5902064241
2	ООО СЗ "БЕЛЯЕВА 17"	5903147780
3	ООО УК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-СЕРВИС"	2536333291
4	ООО СЗ "Юг"	5260472710
5	ООО СЗ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"	2310221525
6	ООО "ИРБИС-УРАЛ"	6671205303
7	ООО СЗ "ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 2"	2536330526
8	ООО "ДЕВЕЛОПМЕНТ-НН"	5260472212
9	ООО СЗ "Ростов-Сити"	6163219992
10	ООО СЗ "ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 1"	2536328414
11	ООО "КСО"	2310222166
12	ООО СЗ " СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ 1"	2310221518
13	ООО СЗ "ПОГОДА 3.4."	5902061674
14	ООО СЗ "ПОГОДА 3.6."	5903148134
15	ООО "ВЛАДИВОСТОК РИЭЛТИ"	2536325526
16	ООО СЗ "ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ 2"	6163220733
17	ООО СЗ "ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ 3"	6163221906
18	ООО СЗ "ЗАРЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	2536326576
19	ООО СЗ "ФУТУРИСТ"	2536305520
20	ООО СЗ "КАШТАНОВЫЙ ДВОР"	2537135849
21	ООО СЗ "ПОГОДА 3.5."	5903147412
22	ООО СЗ "А-19"	5260472702
23	ООО СЗ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ 2"	3000006819
24	ООО СЗ "Город 360-2"	2310222173
25	ООО "НОВАТОР"	2310222180
26	ООО СЗ "ПАТРОКЛ ОДИН"	2540256184
27	ООО "Горесурс"	2311089118
28	ООО "РОСТОВ-РИЭЛТИ"	6163218205
29	ООО "ПЕРМЬ-РИЭЛТИ"	5903144500
30	ООО СИК "Девелопмент-Юг"	2308034775
31	ООО СЗ "ЛАЙМ"	2310211679
32	ООО СЗ "АСТРАХАНЬ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	3025033451
33	ООО СЗ "ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ"	2310011126

34	ООО УК "ТЭСИЯ"	2308164213
35	ООО УК "ЦЕРЕС"	2308164206
36	ООО УК "РЕНИТА"	2308128342
37	ООО "Территория комфорта"	2311079310
38	ООО "Строй-Инвест"	0107010178
39	ООО СЗ "АРХИТЕКТОР"	2310083184
40	ООО "Спецмонтаж-юг"	2311108843
41	ООО "СМ-Юг"	2310083191
42	ООО "Симфония"	2308146775
43	ООО "РОСТОВ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	6164029673
44	ООО УК "ЭЛЕКТРА"	2308204787
45	ООО "Радуга - 2"	2310147381
46	ООО "Проект Симфония"	2310147342
47	ООО "Первая Строительная Компания"	2310091033
48	ООО "НОВОКРАН"	2310127755
49	ООО СЗ "СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ"	2310151444
50	ООО "Новый город - 8"	2310147367
51	ООО "Новый город - 4"	2310147374
52	ООО СЗ "ИВА-ИНВЕСТ"	5902014667
53	ООО СЗ "ИВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	5902241525
54	ООО "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНСЫ"	2310107861
55	ООО "Девелопмент-Ризлги"	2310089860
56	ООО "Девелопмент-проект"	2310078963
57	ООО "Девелопмент-Механик"	2310078561
58	ООО "ЮЖНЫЙ БЕРЕГ"	2308137428
59	ООО "ДжиЭмСи"	2308143421
60	ООО "ГЛОБАЛ МЕНЕДЖМЕНТ"	2310029290
61	ООО "Бест-Тур"	2310076187
62	ООО АН "Девелопмент-Юг"	2311085988
63	ООО "АЙНЕТ"	2311097454
64	ООО ГЗ "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ"	2310083177
65	ООО УК "Черемушки"	2308198004
66	ООО УК "КАЛЛИСТА"	2308186383
67	ООО УК "СОНАТА"	2308052950
68	ООО УК "Симфония"	2308197995
69	ООО УК "МАКСИМУМ"	2308210597



70	ООО УК "ЛЮБИМЫЙ ДОМ"	6141051217
71	ООО СК "Екатеринодар-Сити"	2310140354
72	ООО СГ "Екатеринодар-Сити"	2310070629
73	ООО ЗСМ "Девелопмент-Юг"	2336020044
74	ООО УК "АКВАМАРИН"	2308142837
75	ОАО "Архиповский карьер"	2303003780
76	ООО "ВЛАДИВОСТОК ТЗ"	2536324995
77	ООО "ПСК ВОСТОК"	2536336165
78	ООО СЗ "ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПРОЕКТ 4"	2536338525
79	ООО "А2-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	5903149000
80	ООО "ВЛАДИВОСТОК ФИНАНС"	2540256427
81	ИП Авдеева Ирина Владимировна	612600243883
82	ИП Иванов Сергей Петрович	231001791739
83	ООО СЗ "ГОРОД 360"	2310232693
84	ООО ПАРМА-ИНВЕСТ	5906179596
85	ООО ЮФО-ИНВЕСТ	2311360810
86	ООО СЗ "Перспективный проект 3"	2536330981
87	ООО СЗ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ 3"	3000008750

В настоящем документе прошито и пронумеровано 49 (сорок девять) листа(-ов).

Директор  
ООО АФ «Фабер Лекс»  
Лаврищева О.В.

