



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, и/с 30101810400000000700, ИНН 2308052979  
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 «А-19»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19» (сокращенное наименование: ООО СЗ «А-19»; ОГРН: 1205200028990; место нахождения: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 10, помещ. 51), 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 «А-19» 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»  
(сокращённое наименование: ООО АФ «Фабер Лекс»), ОГРН: 1022301213197

ОРНЗ: 12006114232

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

«25» марта 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "А-19"</u>	по ОКПО	34240709		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5260472702		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

620014, Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Хохрякова, д. 10, помещ. 51

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма "Фабер Лекс"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **2308052975**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП **1022301213197**

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	3 813	-	-
	в том числе:				
	Здания	1151	3 737	-	-
	Офисное оборудование	1152	76	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 444	-	-
	в том числе:				
	Производственный и хозяйственный инвентарь	1161	2 444	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>6 257</b>	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Заласы	1210	1 699 414	748 107	674 260
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов долевого участия	1211	1 344 079	718 313	672 078
	Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1212	161 001	16 739	-

Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)	1213	108 739	11 754	1 952
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)	1214	85 595	733	18
Материалы	1215	-	-	212
Товары для перепродажи	1216	-	568	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	114	-
Дебиторская задолженность	1230	4 768	4 186	4 923
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	611	1 089	4 870
Расчеты по налогам и сборам	1232	2 665	2 606	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	1233	90	10	-
Расчеты с прочими дебиторами	1234	1 403	501	53
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 010	93	124
Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
Итого по разделу II	1200	1 705 194	752 500	679 307
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 711 451	752 500	679 307

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	897	80	-
	Итого по разделу III	1300	707	90	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 862 657	747 720	17 865
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	1411	1 432 678	640 382	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	1412	108 739	11 754	-
	Долгосрочные займы	1413	121 240	95 584	17 865
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	8 352	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 671 009	747 720	17 865
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	39 734	4 690	661 432
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	28 484	4 171	661 431
	Расчеты по налогам и сборам	1522	1 088	158	-
	Расчеты по заработной плате	1523	368	348	1
	Расчеты с подотчетными лицами	1524	65	13	-
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	1525	9 731	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	39 734	4 690	661 432
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 711 451	752 500	679 307

Руководитель

Попенко Михаил  
Владиславович

(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "А-19"	ИНН	34240709		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5260472702		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 723	109
	Прочие расходы	2350	(951)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	773	99
	Налог на прибыль	2410	(154)	(19)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(154)	(19)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	618	80

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	618	80
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Ропенко Михаил  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.



## Отчет об изменениях капитала за 2023 г.

	Коды				
	0710004				
	31	12	2023		
	34240709				
	5260472702				
	71.12.2				
	12300			16	
				384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "А-19"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

### 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10					10
Увеличение капитала - всего:	3210					80	80
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		80
переоценка имущества	3212	X	X		X		80
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		-
дополнительный выпуск акций	3214				X		-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X	X	-
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				X		-
дивиденды	3227	X	X	X	X		-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразделенная 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	-	-	-	80	90
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	618	618
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	618	618
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	697	707

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.	
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)
<b>Капитал - всего</b>			за счет иных факторов
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	707	90	10

Руководитель

Попанко Михаил  
Владиславович  
(подпись)

12 марта 2024 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "А-19"	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2023
Вид экономической деятельности	ИНН	34240709		
Общественно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	5260472702		
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
		384		

Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 370	106
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	582	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	472	100
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	316	6
Платежи - всего	4120	(785 264)	(718 238)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(672 794)	(701 622)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 293)	(2 097)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(78)	(15)
прочие платежи	4129	(105 099)	(14 504)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(783 894)	(718 132)
<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	(6 914)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(6 897)	-
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	(17)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(6 914)	-

Наименование показателя	Код	За 2023 г.	За 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	817 952	735 966
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	817 952	735 966
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	(26 227)	(17 865)
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	-	(17 865)
прочие платежи	4329	(26 227)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	791 725	718 101
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	917	(31)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	93	124
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 010	93
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Ловенко Михаил  
Владиславович  
(расшифровка подписи)

12 марта 2024г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (табличная часть) ООО Специализированный застройщик "А-19" 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 убыток от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения		начислено амортизации	первоначальная стоимость			накопленная амортизация
Нематериальные активы	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
активы - всего	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.	
		5120	5121	5120	5121
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				Изменение за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы						
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Полденко Михаил  
 Владиславович  
 (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			Перевозочная	на конец периода										
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения	убыток от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убыток от обесценения									
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	4 102	-	-	-	-	4 102	(289)	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	-	-	105	-	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	105	(28)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5202	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5203	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5213	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	2 812	-	-	-	-	-	(369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5221	за 2023г.	-	-	2 812	-	-	-	-	-	(369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 444	-	-
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, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Поповко Михаил  
Владиславович

(подпись) А-19 (подпись)

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	
			персона- льная стоимость	накоплен- ная коррек- тура	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение персональной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	персона- льная стоимость	накоплен- ная коррек- тура	на конец периода	на конец периода
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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	-	-	-



Попенко Михаил  
Владиславович  
(подпись) (расшифровка подписи)

Руководитель

12 марта 2024 г.

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование объекта	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	резерв на снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв на снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запаса между их группами (вдвумя)	себе-стоимость	величина резерва по снижению стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	731 388	-	731 388	813 412	(6 387)	-	X	1 538 413	-	1 538 413	
	5420	за 2022г.	674 260	-	674 260	59 367	(1 278)	-	X	731 388	-	731 388	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	5 216	(5 216)	-	-	97	-	-	
	5421	за 2022г.	212	-	212	1 067	(1 278)	-	-	594	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	568	-	568	582	(1 151)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	668	-	-	-	568	-	568	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	730 600	-	730 600	607 613	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	674 048	-	674 048	48 792	-	-	-	1 638 413	-	1 638 413	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	730 800	-	730 800	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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			
	5448			



Розпорядитель  
 Володимир Давидович  
 (договорна аудиторська)

12 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по ссудам, операциям)	в результате поступления	погашение	сплатили на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов в кредиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	20 525	-	454 459	-	(309 614)	-	-	-	-	-	165 769	-
в том числе:														
	5530	за 2022г.	4 923	-	20 402	-	(4 400)	-	-	-	-	-	20 925	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	10	-	90	-	(10)	-	-	-	-	-	90	-
	5531	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	17 807	-	452 908	-	(309 103)	-	-	-	-	-	161 612	-
	5532	за 2022г.	4 870	-	17 337	-	(4 400)	-	-	-	-	-	17 808	-
Прочая	5513	за 2023г.	501	-	1 403	-	(501)	-	-	-	-	-	1 403	-
	5533	за 2022г.	53	-	448	-	-	-	-	-	-	-	501	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	2 606	-	59	-	-	-	-	-	-	-	2 665	-
	5534	за 2022г.	-	-	2 606	-	-	-	-	-	-	-	2 606	-
Итого	5500	за 2023г.	20 925	-	454 459	-	(309 614)	-	-	-	-	-	165 769	-
	5520	за 2022г.	4 923	-	20 402	-	(4 400)	-	-	-	-	-	20 925	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		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 подрядчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-
прочие	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принятых процентов, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- и краткосрочную задолженности		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	747 720	828 438	96 985	(2 134)	-	-	-	-	1 671 008
в том числе:	5571	за 2022г.	17 865	746 466	11 754	(31 395)	-	-	-	-	747 720
кредиты	5552	за 2022г.	652 136	762 266	96 985	-	-	-	-	-	1 541 418
	5572	за 2022г.	-	840 382	11 754	-	-	-	-	-	652 136
займы	5553	за 2022г.	95 564	27 780	-	(2 134)	-	-	-	-	121 240
	5573	за 2022г.	17 865	109 114	-	(31 395)	-	-	-	-	95 584
прочая	5554	за 2022г.	-	0 362	-	-	-	-	-	-	8 352
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5578	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	4 690	36 488	-	(1 444)	-	X	X	-	39 734
в том числе:	5590	за 2022г.	681 432	4 689	-	(661 431)	-	-	-	-	4 690
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 171	25 236	-	(925)	-	-	-	-	28 484
	5581	за 2022г.	681 431	4 171	-	(661 431)	-	-	-	-	4 171
авансы, полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	150	1 066	-	(158)	-	-	-	-	1 068
	5583	за 2022г.	-	156	-	-	-	-	-	-	158
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	361	10 162	-	(361)	-	-	-	-	10 162
	5586	за 2022г.	1	360	-	-	-	X	X	-	361
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	752 410	884 926	96 985	(3 578)	-	X	X	-	1 710 743
	5570	за 2022г.	679 267	754 185	11 754	(692 626)	-	X	X	-	752 410

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	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Потенко Михаил  
 Владимирович  
 (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	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
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	-	-

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



Попенко Михаил  
Владиславович  
Директор (подпись)

Руководитель

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	-	-	-	-	-
в том числе:						
	5701	-	-	-	-	-
	5702	-	-	-	-	-
	5703	-	-	-	-	-

Руководитель

12 марта 2024 г.

Попенко Михаил  
Владиславович  
(подпись)  
(подпись)  
"А-19"



В. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 059 876	-	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	1 046 783	-	-
Гарантийное удержание по Договору генерального подряда №722Е от 03.07.2023	5802	8 352	-	-
Гарантийное удержание по Договору подряда № 660Е от 01.03.2023	5803	4 541	-	-
Выданные - всего	5810	25 189	801 623	-
в том числе:				
Земельный участок, 8637 кв.м., 66-41-0313010-14388	5811	3 109	71 579	-
Земельный участок, 12402 кв.м., 66-41-0313010-14391	5812	4 464	102 752	-
Земельный участок, 3134 кв.м., 66-41-0313010-14464	5813	240	25 973	-
Земельный участок, 11 428 кв.м., 66-41-0313010-26180	5814	4 114	-	-
Земельный участок, 11 990 кв.м., 66-41-0313010-26179	5815	4 316	-	-
Земельный участок, 10 027 кв.м., 66-41-0313010-26178	5816	3 609	-	-
Земельный участок, 9 447 кв.м., 66-41-0313010-26177	5817	3 290	-	-
Земельный участок, 5 731 кв.м., 66-41-0313010-26176	5818	2 047	-	-
Земельный участок, 12224 кв.м., 66-41-0313010-14392	5819	-	101 307	-
Земельный участок, 1548 кв.м., 66-41-0313010-14465		-	12 829	-
Земельный участок, 7677 кв.м., 66-41-0313010-14393		-	63 623	-
Земельный участок, 8624 кв.м., 66-41-0313010-14394		-	71 471	-
Земельный участок, 4463 кв.м., 66-41-0313010-14396		-	36 987	-
Земельный участок, 4630 кв.м., 66-41-0313010-14400		-	36 133	-
Земельный участок, 5545 кв.м., 66-41-0313010-14401		-	45 954	-
Земельный участок, 3980 кв.м., 66-41-0313010-14443		-	32 985	-



Руководитель Попенко Михаил Владиславович  
(подпись)  
(информация о подписи)

12 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Попенко Михаил  
 Владиславович  
 (подпись)

12 марта 2024 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «А-19» за 2023 год (тыс. руб.) (текстовая часть)**

**1. 1. Общие сведения**

Полное фирменное наименование Общества — **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19».**

На основании Решения №1 от 10.07.2021 г. единственного участника Общества - Общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент-НН» - было принято решение о создании Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Девелопмент-НН», в связи с чем 21.07.2020 г. была сделана запись в ЕГРЮЛ.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Девелопмент-НН» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Нижнего Новгорода 21 июля 2020 года, свидетельство о регистрации от 21.07.2020г., ОГРН 1205200028990, ИНН/КПП 5260472702/526001001.

На основании Решения № 29/06-22 от 29.06.2022 г. единственного участника Общества - Общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент-НН» - было принято решение о переименовании Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Девелопмент-НН» в Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19».

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19» зарегистрировано в налоговом органе по месту нахождения Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Екатеринбурга 04 августа 2022 года, свидетельство о регистрации от 04.08.2022 г., ОГРН 1205200028990, ИНН/КПП 5260472702/667101001.

Юридический адрес: 620014, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 10, помещение 51.

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

Органом управления Общества является единоличный исполнительный орган (директор).

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет: директор.

Общество находится на общей системе налогообложения.

Директор – Попенко Михаил Владиславович.

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 Девелопмент-НН (ОГРН 1205200025910)	100%

Доля в уставном капитале ООО СЗ «А-19», принадлежащая ООО Девелопмент-НН (Залогодатель), передана в залог ОА «Банк Дом.РФ» на основании договор залога доли в уставном капитале № 1402/374-21 от 02.02.2022 г. Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10 тыс. руб.



## **1.2. Информация о разрешениях на строительство:**

**Объект — Академический Л 1А:** Администрацией города Екатеринбург «27» декабря 2022 г. выдано Разрешение на строительство № 66-41-363-2022 (с учетом внесения изменений или исправлений от 08.12.2023 г.). Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: Две секции жилого дома (№ 19.1.1, 19.1.2, по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной одноэтажной секцией коммерческого назначения (№ 19.1.3 по ПЗУ), три секции жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями (№19.1.4, 19.1.5, 19.1.6 по ПЗУ), две многоэтажные секции жилого дома (№19.1.7, 19.1.8 по ПЗУ). Срок действия разрешения 27.06.2026 г.

**Объект — Академический Л 19.4 (1С паркинг):** Администрацией города Екатеринбург «24» ноября 2022 г. выдано Разрешение на строительство № 66-41-301-2022. Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: Многоуровневая автомобильная стоянка (№2 по ПЗУ). Срок действия разрешения 26.08.2024 г.

**Объект — Академический Л 1В:** Администрацией города Екатеринбурга «21» ноября 2023 г. выдано Разрешение на строительство № 66-41-385-2023 (с учетом внесения изменений или исправлений от 22.02.2024 г.). Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 19.2 по ПЗУ). Срок действия разрешения 21.01.2026 г.

## **2. Сведения о бухгалтерской отчетности Общества**

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «А-19» 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 06.07.1999 г. № 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 «А-19» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 1 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 «А-19» 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 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. С 01.01.2024 г. при отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по методу ФИФО.

Бухгалтерский учет капитальных затрат по строительству объектов осуществляется с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому объекту.

Расходы на содержание аппарата управления отражаются по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому объекту в разрезе статей затрат.

Остатки по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» отражают стоимость незаконченного строительства объекта по фактическим затратам. Затраты на строительство объектов долевого участия отражаются по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

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 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в части стоимости договора в корреспонденции со счетом 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование 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 отразить себестоимость объектов по дебету счета 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» и кредиту счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» 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, переводить из капитальных вложений со счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на счет 43 «Готовая продукция» как готовую продукцию, предназначенную для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности.

Проценты по проектному финансированию, произведенные организацией в отчетном периоде учитывать на счете 97.33.1 «РБП по строительству инвестиционных объектов подрядным способом» 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 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. Расшифровка по строкам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

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

##### Строка 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса

Информация о составе и движении основных средств за отчетный период приведена в таблице 2.1. «Наличие и движение основных средств», таблице 2.3. «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», таблице 2.4. «Иное использование основных средств» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «А-19» за 2023 год.

Балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств:

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Здания	3 737		
Офисное оборудование	76		
<b>Итого</b>	<b>3 813</b>		

##### Строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» бухгалтерского баланса

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости:

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Производственный и хозяйственный	2 444		

инвентарь			
-----------	--	--	--

### 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 «А-19» за 2023 год.

Наименование показателя	Строка Бухгалтерского баланса	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1211	1 344 079	718 313	672 078
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1212	161 001	16 739	
Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)	1213	108 739	11 754	1 952
Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)	1214	85 595	733	18
Материалы	1215			212
Товары для перепродажи	1216		568	
<b>Итого</b>	<b>1210</b>	<b>1 699 414</b>	<b>748 107</b>	<b>674 260</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 долевого участия (Екатеринбург, ЖК Академический)» отражены по строке 1211 «Незавершенное строительство объектов долевого участия», по строке 1214 «Незавершенное строительство объектов долевого участия (в части НДС)» бухгалтерского баланса на отчетные даты.

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

- показатели по строке 1193 «Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты и комиссии по проектному финансированию)» отражены по строке 1213 «Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)» бухгалтерского баланса на отчетные даты.

Наименование показателя	Строка Бухгалтерского о баланса	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1191	719 046	672 096
	1211/1214	718 313 / 733	672 078 / 18
Незавершенное строительство	1192	16 739	

объектов долевого участия (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1212	16 739	
Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию)	1193	11 754	1 952
	1213	11 754	1 952
<b>Итого</b>	1190	747 539	674 048
	1210	747 539	674 048

### 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 «А-19» за 2023 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	611	1 069	4 870
Расчеты по налогам и сборам	2 665	2 606	
Расчеты с покупателями и заказчиками	90	10	
Расчеты с прочими дебиторами	1 403	501	53
<b>Итого</b>	<b>4 768</b>	<b>4 186</b>	<b>4 923</b>

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 31.12.2023 г. обязательства участников долевого строительства по договорам долевого участия составляют 1 475 247 тыс. руб.

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.

Поступления на счета эскроу по договорам с долевого участия по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 1 046 783 тыс. руб. 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.

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.

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

Наименование показателя	на 31.12.2023г., 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	1 010	93	124
Денежные средства на счетах в банках, в валюте			
Денежные эквиваленты			
<b>Итого</b>	<b>1 010</b>	<b>93</b>	<b>124</b>

**Строка 1410 «Заемные средства» (долгосрочные) бухгалтерского баланса**

01.02.2022 г. заключен Кредитный договор № 90-374/КЛ-21 между АО Банк «ДОМ.РФ» (Банк) и ООО СЗ «А-19» (Заемщик). Кредитная линия открыта на срок 30.09.2029 г. (включительно), сумма лимита 12 625 440 тыс. руб. Кредиты предоставляются Заемщику в период с даты подписания Договора по 30.09.2028 г. включительно. Срок окончательного погашения (возврата) кредита: 31.12.2029 г.

Условия кредитного договора:

Наименование	Сумма сублимита, тыс. руб.	Дата окончательного погашения сублимита
сублимит 1	604 278	31.12.2028
сублимит 2	150 913	31.12.2028
сублимит 3	3 637 504	30.09.2027
сублимит 4	1 587 434	31.12.2027
сублимит 5	2 827 673	31.03.2028
сублимит 6	1 846 101	31.12.2028
сублимит 7	1 942 539	30.09.2029
сублимит 8	29 000	30.09.2027
<b>Итого</b>	<b>12 625 440</b>	<b>X</b>

Расшифровка остатков кредиторской задолженности по строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Долгосрочные кредиты	1 432 678	640 382	
Проценты по долгосрочным кредитам	108 739	11 754	
Долгосрочные займы:	121 240	95 584	17 865
- Девелопмент-НН ООО (сумма займа 154 300 тыс. руб., срок до 30.06.2030 г., беспроцентный)	121 240	95 584	
<b>Итого</b>	<b>1 662 657</b>	<b>747 720</b>	<b>17 865</b>

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по кредитному договору переданы в залог:

1) Земельные участки:

Земельные участки	Залоговая стоимость, тыс.руб.	Договор ипотеки
Земельный участок, 8637 кв.м., 66:41:0313010:14389	3 109	Договор об ипотеке 928/374-22 от 21.09.2022
Земельный участок, 12402 кв.м., 66:41:0313010:14391	4 464	Договор об ипотеке 928/374-22 от 21.09.2022
Земельный участок, 3134 кв.м., 66:41:0313010:14464	240	Договор об ипотеке 928/374-22 от 21.09.2022
Земельный участок, 11 428 кв.м., 66:41:0313010:26180	4 114	Договор об ипотеке 1192/374-22 от 21.12.2022
Земельный участок, 11 990 кв.м.,	4 316	Договор об ипотеке 1192/374-22 от 21.12.2022

66:41:0313010:26179			
Земельный участок, 10 027 кв.м., 66:41:0313010:26178	3 609	Договор об ипотеке 1192/374-22 от 21.12.2022	
Земельный участок, 9 447 кв.м., 66:41:0313010:26177	3 290	Договор об ипотеке 1192/374-22 от 21.12.2022	
Земельный участок, 5 731 кв.м., 66:41:0313010:26176	2 047	Договор об ипотеке 1192/374-22 от 21.12.2022	

ООО СЗ «А-19» (Залогодатель) сохраняет право владения и пользования заложенным имуществом.

По состоянию на 31.12.2023 г. балансовая стоимость земельных участков, находящихся в залоге по договору, составляет 671 662 тыс. руб.

2) доля учредителя ООО «Девелопмент-НН» в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «А-19», залогодержатель: АО Банк «ДОМ.РФ». Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств. Номинальная стоимость доли Залогодателя 10,00 тыс. руб.

3) поручительства иных физических и юридических лиц.

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

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора) по состоянию на 31.12.2023 г.:

- неиспользованный лимит кредитной линии – 11 192 762 тыс. руб.
- по займу ООО Девелопмент-НН – 30 926 тыс. руб.

#### **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 «А-19» за 2023 год. Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование строки	на 31.12.2023г., тыс. руб.	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	28 484	4 171	661 431
Расчеты по налогам и взносам	1 088	158	
Расчеты с персоналом по оплате труда	366	348	1
Расчеты с подотчетными лицами	65	13	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	9 731		
<b>Итого</b>	<b>39 734</b>	<b>4 690</b>	<b>661 432</b>

Сумма гарантийного удержания по ООО Егск на 31.12.2023 г. по договору Договор генерального подряда №722Е от 03.07.2023 г. в сумме 8 352 тыс. руб. с учетом срока возврата сумм гарантийных удержаний отражена в составе долгосрочной кредиторской задолженности по строке 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

Сумма гарантийного удержания по ООО Егск на 31.12.2023 г. по договору Договор генерального подряда №688Е от 01.03.2023 г. в сумме 4 541 тыс. руб. с учетом срока возврата сумм гарантийных удержаний отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1520 «Кредиторская задолженность», подстрока 1525 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками»

Информация о величине полученных обеспечений по контрагенту ООО Егск приведена в таблице 8 «Обеспечение обязательств» табличной части Пояснений к

Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, подстрока 5802, 5803 «Гарантийное удержание по Договору генерального подряда №722Е от 03.07.2023» и «Гарантийное удержание по Договору подряда № 688Е от 01.03.2023».

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

Наименование показателя	2023 год	2022 год
<b>Прочие доходы (стр. 2340):</b>	<b>1 724</b>	<b>109</b>
Доходы от операционной аренды	539	109
Доходы от реализации прочего имущества	582	
Прочие доходы	602	
<b>Прочие расходы (стр.2350):</b>	<b>951</b>	<b>10</b>
Расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду	369	
Расходы от реализации прочего имущества	582	
Прочие расходы		10

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

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

Наименование показателя	2023 год	2022 год
<b>Прочие платежи, в том числе:</b>	<b>105 099</b>	<b>14 504</b>
Налоги и сборы	240	6 794
Услуги банка, в том числе плата за обслуживание кредита	69	1 812
Выдача в подотчет	443	347
Разница между входящим и исходящим денежными потоками	108 108	5 518

Суммы НДС в Отчете о движении денежных средств 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 раскрытие сублимита (получение сублимита) по Кредитному договору № 90-374/КЛ-21 классифицирована как денежные потоки от финансовых операций и отражена по строке 4329 «Прочие платежи» раздела «Денежные потоки от финансовых операций» Отчета о движении денежных средств за 2023 г. в сумме 26 227 тыс. руб.

#### 5. Информация о связанных сторонах

К связанным сторонам ООО СЗ «А-19» относятся:

- Участник: ООО «Девелопмент-НН»
- 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.

Конечным бенефициаром общества является: Иванов Сергей Петрович.

Информация об операциях со связанными сторонами в 2023 г. (тыс. руб.):

Характер отношений	Группа связанных сторон		
	Участники	Дочерние	Другие



	Общества	хозяйственные общества	связанные стороны
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	5 190		65 247
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС)			
Аренда имущества, включая коммунальные услуги по арендованному имуществу (без НДС) (общество – арендатор)			178
Предоставление в аренду имущества (без НДС) (общество – арендодатель)			539
Приобретение прочего имущества (без НДС)			
Продажа прочего имущества (без НДС)			
Выдача займов			
Возврат займов			
Начисление % по выданным займам			
Получение займов	25 656		
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:	906	10
дебиторская задолженность по займам выданным		
Кредиторская задолженность, в том числе:	133 179	99 003
кредиторская задолженность по займам полученным	121 240	95 584

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу, тыс. руб.:

Наименование показателя	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
Краткосрочные вознаграждения	4 588	675

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, заместитель директора, главный бухгалтер. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплаты труда за отчетный период. Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО СЗ «А-19» не выплачивало.

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

### Выданные обеспечения обязательств

На отчетную дату выданных обязательств в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций не имеется.

### 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, 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 организации
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	
- других:	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 обязательства, 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)					1 432 678
из них с обеспечением					1 432 678
Полученные займы					121 240
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность в том числе с ограничением по использованию по оплаченным активам	23 997	5 730	4 817	5 190	8 352

### 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.6
<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 «А-19»  
12 марта 2024 г.



М.В. Попенко

Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
 ООО Специализированный застройщик «А-19» 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 "КОНДРАТОВО 1"	5902061681
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 "КАШГАНОВЫЙ ДВОР"	2537135849
21	ООО СЗ "ПОГОДА 3.5."	5903147412
22	ООО СЗ "СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ 1"	2310221518
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 "Георесурс"	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-Ризлти"	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 ТЗ "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 45 ( сорок ) пять ) листа(-ов).

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

