



ПАРТНЕР

Центр аудита и консалтинга

27 апреля 2024 года

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«ШОРИЯ ГРАД»
за 2023 год**

Кемерово
2024



Центральный офис:

650000, Кемеровская область Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, cak@cak-partner.ru 8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис:

191186, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А, оф. 413, spb@cak-partner.ru 8 (812) 902-02-23

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ШОРИЯ ГРАД»**

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ШОРИЯ ГРАД» (ОГРН: 1194205008557, далее – ООО СЗ «ШОРИЯ ГРАД»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО СЗ «ШОРИЯ ГРАД» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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, а также Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), принятым Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в пункте 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, о том, что прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность, датированная 26.04.2024 года, является исправленной и заменяет годовую бухгалтерскую отчетность от 27.03.2024 года. Основанием для исправления является переквалификация обязательств по заемным средствам по срочности в Бухгалтерском

балансе на 31.12.2023 года, исправление ошибок в Отчете о движении денежных средств за 2023 год, а также включение в состав бухгалтерской отчетности Пояснений, раскрывающих методологические аспекты учетной политики, существенные показатели и иную информацию о деятельности Общества. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

**Действующий от имени ООО «ЦАК «Партнер»
на основании доверенности
№ 51 от 29.12.2023 года,
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение**



**Мосина Анастасия Борисовна
(ОРНЗ 21706000345)**

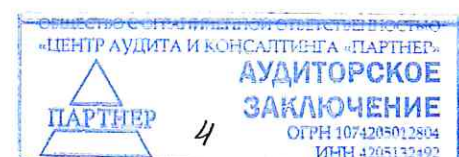
Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита и консалтинга «Партнер» (ООО «ЦАК «Партнер»), ОГРН 1074205012804, 650000, РФ, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606042171

«27» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ШОРИЯ ГРАД"	по ОКПО	36988197		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4205379475		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	650066, Кемеровская Область - Кузбасс, Кемерово г, Притомский пр-кт, дом 7/5, помещение 101				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Цак "Партнер"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	4205132492		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1074205012804		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	18	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	96	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	186 136	-
	Итого по разделу I	1100	114	186 136	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.6.1	Запасы	1210	1 663 840	-	-
	в том числе:				
п.6.1	Незавершенное производство		1 663 840	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.6.2	Дебиторская задолженность	1230	420 174	87 102	29 767
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.6.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 794	7 153	28 938
	Прочие оборотные активы	1260	-	252 576	528 688
	Итого по разделу II	1200	2 138 808	346 832	587 393
	БАЛАНС	1600	2 138 922	532 968	587 393

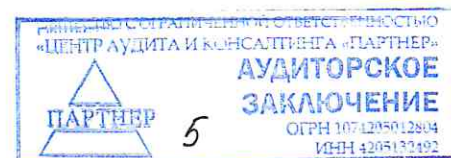


Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.6.4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	57 260	57 260	57 260
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п.6.4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 626)	(1 239)	(1 271)
	Итого по разделу III	1300	55 634	56 021	55 989
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.6.5	Заемные средства	1410	1 046 626	32 576	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 046 626	32 576	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.6.5	Заемные средства	1510	784 360	168 798	-
п.6.6	Кредиторская задолженность	1520	252 302	71 144	17 260
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	204 429	514 144
	Итого по разделу V	1500	1 036 662	444 371	531 404
	БАЛАНС	1700	2 138 922	532 968	587 393

Руководитель _____
 (подпись)

Изосимов Константин Юрьевич
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2024 г.

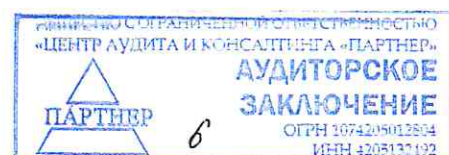


Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
Дата (число, месяц, год)				
Форма по ОКУД		36988197		
по ОКПО		4205379475		
ИНН		41.20		
по ОКВЭД 2		12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		384		
по ОКЕИ				

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

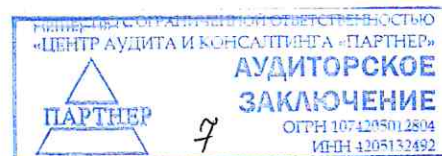
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
п.6.7	Выручка	2110	329	743
п.6.7	Себестоимость продаж	2120	(320)	(875)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9	(132)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
п.6.8	Управленческие расходы	2220	(427)	(306)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(418)	(438)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	278	1 134
	Проценты к уплате	2330	-	-
п.6.9	Прочие доходы	2340	11 497	4 507
п.6.9	Прочие расходы	2350	(11 840)	(5 163)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(483)	40
п.6.10	Налог на прибыль	2410	96	(8)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(8)
	отложенный налог на прибыль	2412	96	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(387)	32



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(387)	32
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  (подпись)
Изосимов Константин Юрьевич
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2024 г.



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
36988197	
4205379475	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ШОРИЯ ГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

ответственностью

Единица измерения: в тыс. рублей

384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	57 260	-	-	-	(1 271)	55 989
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	31	31
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	31
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	-	-	-



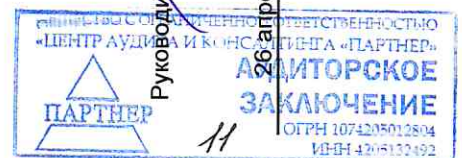
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	57 260	-	-	-	(1 239)	56 021
Увеличение капитала - всего:	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	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(386)	(386)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(386)	(386)
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	57 260	-	-	-	(1 626)	55 634

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	55 634	56 020	55 989



Руководитель _____
(подпись)

26 апреля 2024 г.

Изосимов Константин

Юрьевич

(подпись)



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

Организация <u>застройщик "ШОРИЯ ГРАД"</u> Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31	12	2023
	ИНН	36988197		
	по ОКВЭД 2	4205379475		
	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
	по ОКЕИ	12300	16	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	17 217	4 554
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 559
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	17 217	2 995
Платежи - всего	4120	(1 560 488)	(224 679)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 541 140)	(221 292)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 891)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(212)
прочие платежи	4129	(4 457)	(3 175)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 543 271)	(220 125)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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 Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 870 840	198 340
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 870 840	197 206
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	-	1 134
Платежи - всего	4320	(279 928)	-
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	(279 928)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 590 912	198 340
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	47 641	(21 785)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 153	28 938
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	54 794	7 153
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



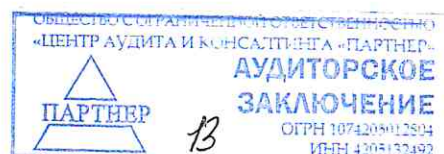
(подпись)

26 апреля 2024 г.

Изосимов Константин

Юрьевич

(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ

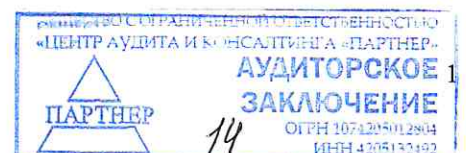
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «ШОРИЯ ГРАД».

за 2023 год.

2024 год



Оглавление

1. Общие сведения.	3
2. Краткая характеристика деятельности.....	3
3. Основа составления бухгалтерской отчетности.....	4
4. Особенности учетной политики в 2023 году.....	4
5. Изменения показателей бухгалтерской отчетности за 2023 год.	5
6. Раскрытие существенных показателей отчетности.	6
7. Информация о расходах на основной управленческий аппарат.	14
8. Информация по операциям со связанными сторонами.....	14
9. События после отчетной даты	16
10. Информация о рисках.	16



1. Общие сведения.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ШОРИЯ ГРАД» (далее Общество) создано 01 апреля сентября 2019 года. Сокращенное наименование: ООО СЗ «ШОРИЯ ГРАД».

Прежнее наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КЕМЕРОВО-СИТИ» (ООО СЗ «КЕМЕРОВО-СИТИ»). Переименование зарегистрировано 06.06.2023 года (основание Протокол внеочередного общего собрания от 30.05.2023 г.)

Место нахождения: Общество расположено по адресу: 650066г. Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс с, г. Кемерово проспект Притомский, д.7/5, пом.101. Юридический и фактический адрес местонахождения Общества совпадают.

Общество зарегистрировано Инспекцией ФНС России по городу Кемерово и занесено в Единый государственный реестр юридических лиц под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1194205008557. Обществу присвоен ИНН 4205379475 и КПП 420501001. По Общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ)-12300, (ОКФС)-16, ОКВЭД-41.20. Строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность Общества на 01.01.2024г. составляет 0 человек, на 01.01.2023 г. составляет 0 человек

Исполнительные и контрольные органы Общества - Управляющей организацией Общества на основании Протокола внеочередного общего собрания от 08.09.2022 г ООО СЗ «ШОРИЯ ГРАД» является - ООО «СДС-Строй».

Основным направлением деятельности Общества является осуществление следующих действий: привлечение денежных средств по договорам долевого участия для жилищного строительства и использование указанных средств от своего имени и за свой счет для строительства многоквартирных домов и необходимых инфраструктурных объектов.

Размер уставного капитал Общества 57 260 000 рублей.

Учредителем Общества является ООО «СДС-Строй». (100% доля участия).

Бенефициарным владельцем Общества является Рыбальченко Светлана Юрьевна.

2. Краткая характеристика деятельности.

Общество осуществляет деятельность согласно Федеральному закону № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Общество осуществляет работы по строительству объекта: Кемеровская область-Кузбасс, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, жилой район Шория Град, жилых домов №№ 1 – 19.

Объекты будут переданы участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов.

Перечень объектов строительства с датами ввода и планируемыми датами ввода в эксплуатацию приведены в Таблице 1.

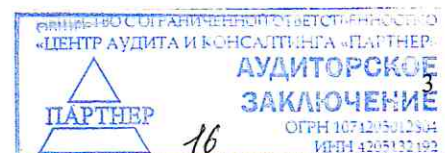


Таблица 1

Номер объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию/Планируемая дата ввода в эксплуатацию согласно датам, указанным в разрешении на строительство
Ж.д.1 Шерегеш	План 01.09.2025
Ж.д.2 Шерегеш	План 01.04.2025
Ж.д.3 Шерегеш	План 30.09.2025
Ж.д.4 Шерегеш	План 17.05.2025
Ж.д.5 Шерегеш	План 10.05.2025
Ж.д.6 Шерегеш	План 22.08.2025
Ж.д.7-19 Шерегеш	Объекты на стадии проектирования, разрешения на строительство по состоянию на 31.12.2023 года не получены.

Подробная информация об объектах строительства с приведением информации о ходе строительства приведена на сайте «наш.дом.рф».

ООО СЗ «ШОРИЯ ГРАД» планирует осуществлять свою деятельность Застройщика на основании представленного графика реализации проектов строительства жилых домов как минимум до конца 2025 года.

3. Основа составления бухгалтерской отчетности.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

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

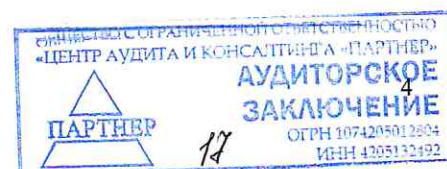
Все показатели, приведенные в настоящих Пояснениях, приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

4. Особенности учетной политики в 2023 году.

Введение нижеуказанных способов учета не признается изменением учетной политики, приравнивается к утверждению способов ведения бухгалтерского учета фактов хозяйственной деятельности, которые отличны по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности организации.

В связи с изменением схемы заключения договоров по продаже многоквартирных домов (с договоров переуступки прав на объекты на договоры долевого участия с привлечением денежных средств через счета эскроу) внесены изменения в следующие объекты учета:

Объект/область учета	Метод учета
Выручка и себестоимость	выручка и себестоимость переданных объектов признаются после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком
Запасы	Затраты на создание многоквартирного дома для участников доле-



	<p>вого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам.</p> <p>При этом операционным циклом застройщика признается период времени от начала возникновения затрат, связанных со строительством объектов до передачи объектов участникам</p>
Денежные средства на счетах эскроу	<p>Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива, поэтому квалифицируются как полученное обеспечение будущего платежа.</p> <p>При перечислении денежных средств застройщику (после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома) денежные средства отражаются в составе кредиторской задолженности до момента фактической передачи объекта дольщику.</p>

5. Изменения показателей бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Данная бухгалтерская отчетность от 26.04.2024 г. является исправленной и заменяет первоначально подписанную отчетность от 27.03.2024 г. Основанием для исправления является переквалификация долгосрочных обязательств по заемным средствам в краткосрочные обязательства, в связи с необходимостью погашения задолженности до 31.12.2024 года (Таблица 2), исправление ошибочно проведенного платежа поставщику (Таблица 2 и Таблица 3), исправление неверно классифицированных денежных потоков (Таблица 3) а также включение в состав бухгалтерской отчетности Пояснений, раскрывающих методологические аспекты учетной политики, а также существенные показатели и иную информацию о деятельности Общества.

Таблица 2
(тыс. руб.)

Исправление данных Бухгалтерского баланса на 31.12.2023 года

Код строки	Наименование показателя	Исправление по состоянию на 31.12.2023 года		
		Данные до	Данные после	Изменения
Актив				
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1250	Денежные средства	40 713	54 794	14 081
ИТОГО по разделу II «ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ»		2 124 727	2 138 808	14 081
БАЛАНС стр.1600		2 124 841	2 138 922	14 081
Пассив				
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1410	Заемные средства	1 830 986	1 046 626	(784 360)
ИТОГО по разделу I «ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА»		1 830 986	1 046 626	(784 360)
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1510	Заемные средства	-	784 360	784 360
1520	Кредиторская задолженность	238 221	252 302	14 081
ИТОГО по разделу II «КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА»		238 221	1 036 662	798 441
БАЛАНС стр.1700		2 124 841	2 138 922	14 081



Таблица 3
(тыс. руб.)

Исправление данных Отчета о движении денежных средств за 2023 год

Код строки	Наименование показателя	Исправление по состоянию на 31.12.2023 года		
		Данные до	Данные после	Изменения
4110	Поступления всего	24 030	17 217	(6 813)
4119	Прочие поступления	24 030	17 217	(6 813)
4120	Платежи - всего	(1 588 352)	(1 560 488)	27 864
4121	Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(1 562 034)	(1 541 140)	20 894
4123	Процентов по долговым обязательствам	(21 861)	(14 891)	6 970
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(1 564 322)	(1 543 271)	21 051
4320	Платежи - всего	(272 958)	(279 928)	(6 970)
4323	В связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(272 958)	(279 928)	(6 970)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 597 882	1 590 912	(6 970)
4400	Сальдо денежных потоков за отчетный период	33 560	47 641	14 081
4500	Остаток денежных средств на конец отчетного периода	40 713	54 794	14 081

6. Раскрытие существенных показателей отчетности.

6.1. Запасы.

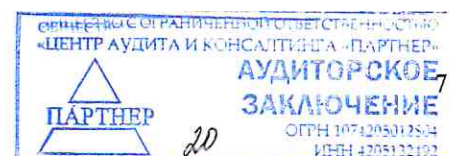
Методологические аспекты учетной политики

- Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.
- В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 к запасам Общество относит объекты недвижимого имущества, созданные или находящиеся в процессе создания, для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- Операционным циклом застройщика признается период времени от начала возникновения затрат, связанных со строительством объектов до передачи объектов участникам
- В составе запасов учитываются затраты на строительство, а также величина НДС, по всем объектам, вне зависимости от планируемой даты завершения строительства и получения соответствующего разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Затраты, которые могут однозначно квалифицированы как относящиеся определенному объекту, формируют стоимость конкретного объекта.
- Затраты, которые не могут быть напрямую отнесены к определенному объекту учитываются котловым методом с последующим распределением на объекты по показателю площади переданных объектов строительства.

Наличие и движение запасов в разрезе объектов строительства за 2023 и 2022 отчетные периоды представлено в Таблице 4

Таблица 4
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	По состоянию на начало периода	Рекласс из прочих внеоборотных активов*	Поступление/Величина затрат на строительство с НДС (увеличение стоимости объекта)	Списание затрат в связи с передачей объектов участникам строительства	По состоянию на конец периода
внеплощадочные инженерные коммуникации Шерегеш	2023	-	-	6 682	-	6 682
	2022	-	-	-	-	-
внутриквартальные сети Шерегеш	2023	-	-	6 481	-	6 481
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.1 Шерегеш	2023	-	37 782	419 589	-	457 371
	2022	-	-	37 782	-	37 782
ж.д.10 Шерегеш	2023	-	-	9 444	-	9 444
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.11 Шерегеш	2023	-	-	10 167	-	10 167
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.12 Шерегеш	2023	-	-	9 937	-	9 937
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.13 Шерегеш	2023	-	-	8 861	-	8 861
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.14 Шерегеш	2023	-	-	12 419	-	12 419
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.15 Шерегеш	2023	-	-	6 576	-	6 576
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.16 Шерегеш	2023	-	-	1 629	-	1 629
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.17 Шерегеш	2023	-	-	1 629	-	1 629
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.18 Шерегеш	2023	-	-	9 619	-	9 619
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.19 Шерегеш	2023	-	-	1 805	-	1 805
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.2 Шерегеш	2023	-	2 066	344 261	-	346 327
	2022	-	-	2 066	-	2 066
ж.д.3 Шерегеш	2023	-	12 821	207 100	-	219 921
	2022	-	-	12 821	-	12 821
ж.д.4 Шерегеш	2023	-	-	49 390	-	49 390
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.5 Шерегеш	2023	-	-	49 279	-	49 279
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.6 Шерегеш	2023	-	-	97 991	-	97 991



	2022	-	-	-	-	-
ж.д.7 Шерегеш	2023	-	-	13 409	-	13 409
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.8 Шерегеш	2023	-	-	12 846	-	12 846
	2022	-	-	-	-	-
ж.д.9 Шерегеш	2023	-	-	22 526	-	22 526
	2022	-	-	-	-	-
Шерегеш	2023	-	43 671	76 272	-	119 943
	2022	-	-	43 671	-	43 671
Шерегеш подготовка территории	2023	-	89 725	99 796	-	189 522
	2022	-	-	89 725	-	89 725
Расходы будущих периодов	2023	-	202	134	(269)	67
	2022	-	-	-	-	-
ИТОГО ЗАПАСЫ	2023	-	186 267	1 468 398	(269)	1 663 840
	2022	-	-	-	-	-

*Переквалификация в связи с изменением учетной политики по учету затрат на строительство объектов многоквартирного дома для участников долевого строительства (см. раздел 4).

Балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге на 31.12.2023 г. составила 1.529.744 тыс. руб. Раскрытие информации об обеспечении, выданных в исполнение обязательств, приведено в разделе 6.11 настоящих Пояснений.

6.2. Дебиторская задолженность.

Методологические аспекты учетной политики

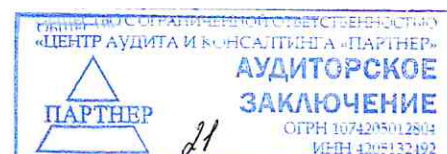
- Учет задолженности дебиторов производится в разрезе расчетов: по расчетам с покупателями и заказчиками, авансы выданные.
- Общество проводит анализ дебиторской задолженности с целью признания ее сомнительной, в случае если нарушены сроки оплаты, установленные договором или при признании дебитора-контрагента банкротом.

Существенные показатели

Наличие и движение дебиторской задолженности отражены в Таблице 5

Таблица 5
(тыс. руб.)

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2021
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего, в том числе:	420 174	87 102	29767
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	402 647	65 075	6
<i>В том числе на приобретение запасов</i>	<i>402 647</i>	-	-
Расчеты с бюджетом и гос.внебюджетными фондами	170	196	170
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	17 357	21 831	29 761
Итого	420 174	87 102	29 767



Резерв по сомнительным долгам не создавался по состоянию на три отчетные даты в виду отсутствия просрочек платежей по обязательствам, а также иных оснований полагать, что задолженность является сомнительной к получению.

6.3. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Методологические аспекты учетной политики

- Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.
- Денежные потоки от текущих операций в отчете движения денежных средств показаны свернуто, так как они характеризуют не столько деятельность самой организации, сколько деятельность ее контрагентов (инвестирование строительства и расходы на строительство).
- Депозитные вклады учитываются в составе денежных средств, если срок размещения их не превышает 3 месяцев.

Существенные показатели

Структура денежных средств, а также увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в Таблице 6 и 7.

Таблица 6
(тыс. руб.)

Денежные средства	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.
Расчетный счет	101	243	438
Депозитный счет	2 000	6 910	28 500
Аккредитивы	52 693	-	-
Итого	54 794	7 153	28 938

Обществом в пользу организаций открыты следующие аккредитивы:

- 14.02.2022 года открыт аккредитив в пользу ООО «СДС-Строй» по договору подряда №81-22 от 27.07.2022 года на сумму 362 885 тыс. руб. Срок действия аккредитива до 28.09.2024 года. Сумма неиспользованного аккредитива на отчетную дату 31.12.2023 года составляет 37 685 тыс. руб.;
- 14.02.2022 года открыт аккредитив в пользу ООО «СДС-Строй» по договору подряда №41-22 от 05.04.2022 года на сумму 422 574 тыс. руб. Срок действия аккредитива до 28.06.2024 года. Сумма неиспользованного аккредитива на отчетную дату 31.12.2023 года составляет 15 008 тыс. руб.

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств.

Таблица 7
(тыс. руб.)

Показатель	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	54 794	7 153	28 938
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	54 794	7 153	28 938



Денежные потоки с учредителем за 2023 г отражены в таблице 8:

Таблица 8
(тыс. руб.)

Контрагенты	Отток Денежных средств	Приток денежных средств	Код в ОДДС
Денежные потоки от текущих операций			
		16 939	4119
ООО «СДС-Строй»	(1 224 335)		4121
Денежные от финансовых операций			
		23 911	4311
ООО «СДС-Строй»	(12 062)		4323

Денежные потоки с учредителем за 2022 г отражены в таблице 9:

Таблица 9
(тыс. руб.)

Контрагенты	Отток Денежных средств	Приток денежных средств	Код в ОДДС
Денежные потоки от текущих операций			
		2 995	4119
ООО «СДС-Строй»	(120 343)		4121
Денежные от финансовых операций			
ООО «СДС-Строй»		30 805	4311

6.4. Капитал и резервы.

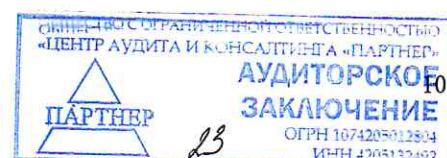
Уставный капитал Общества равен 57 260 тыс. руб. на 31.12.2023 года.

Непокрытый убыток Общества составил по состоянию на 31.12.2023 года (1 626) тыс. руб., на 31.12.2022 года – (1 239) тыс. руб.

6.5. Заемные средства.

Методологические аспекты учетной политики

- Проценты по заемным средствам формируют стоимость строительства объектов.
- Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится не реже одного раза в месяц.
- Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно: при сроке погашения, более 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам, при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам.
- Задолженность по процентам по займам и кредитам отражается в составе кредиторской задолженности при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, в составе заемных средств раздела «Долгосрочные обязательства» при сроке погашения более 12 месяцев



Существенные показатели

Структура и движение заемных средств представлена в Таблице 10, Основные параметры кредитных договоров и договоров займа представлены в Таблице 11.

Таблица 10
(тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	По состоянию на начало периода	Поступление кредитов и займов	Погашение кредитов и займов	По состоянию на конец периода
Кредиты	2023	166 400	1 747 893	268 830	1 645 463
	2022		166 400		166 400
Проценты по кредитам	2023	2 327	48 195	14 891	35 632
	2022		2 327		2 327
Займы	2023	30 806	119 763	7 934	142 654
	2022		30 806		30 806
Проценты по займам	2023	1 770	5 466		7 237
	2022		1 770		1 770
ИТОГО ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА, из них	2023	201 303	1 921 317	291 655	1 830 965
краткосрочные		168 798			784 360
долгосрочные		32 576			1 046 626
ИТОГО ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА, из них	2022	-	201 303	-	201 303
краткосрочные					168 798
долгосрочные					32 576

Таблица 11
(тыс. руб.)

Займ/кредит	Величина задолженности на 31.12.2023 года		% ставка, где КС – это ключевая ставка	Дата выдачи	Срок погашения кредита/ займа	Лимит по договору
	Тело займа/ кредита	Проценты по займу /кредиту				
440F00B58-002 от 27.12.2022	589 155	13 673	4.02	14.02.2023	28.03.2025	Лимит -723 100 тыс. руб.
440F00B58-003 от 27.12.2022	474 896	7 457	3.29	14.02.2023	28.09.2025	Лимит -627 960 тыс. руб.
440F00B58-004 от 01.06.2023	303 092	7 609	6.99	07.06.2023	28.03.2026	Лимит -634 620 тыс. руб.
440F00B58-005 от 15.09.2023	61 778	1 392	15.07	11.10.2023	28.03.2026	Лимит -299 200 тыс. руб.
440F00B58-006 от 15.09.2023	163 378	5 430	16.83	11.10.2023	28.03.2027	Лимит -704 220 тыс. руб.
440F00B58-007 от 25.12.2023	35 531	61	20.77	28.12.2023	28.06.2026	Лимит -351 130 тыс. руб.
440B00MT от 25.12.2023	17 634	11	7,72	28.12.2023	28.12.2025	Лимит -65 000 тыс. руб.
921-23 от 19.06.2023	100 000	2 992	5.63	20.06.2023	31.05.2027	Лимит -100 000 тыс. руб.
649-22 от 03.03.2022	28 866	3 870	75% КС	28.03.2022	31.05.2027	Лимит -28 846 тыс. руб.
917-22 от 03.06.2022	13 788	373	75% КС	07.06.2022	01.07.2028	Лимит -60 000 тыс. руб.
Итого:	1 788 118	42 868				



Цель получения денежных средств по кредитам и займам – это финансирование затрат по проектам строительства. В течение отчетного периода организация начислила проценты по полученным кредитам и займам в следующих размерах:

Таблица 12
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
Сумма процентов, начисленная за период, всего	53 661	4 098
Сумма процентов, включенная в расходы текущего периода	-	403
Сумма процентов, включаемых в стоимость объектов строительства	53 661	3 695

6.6. Кредиторская задолженность

Методологические аспекты учетной политики

- Учет задолженности кредиторов производится в разрезе расчетов: по расчетам с поставщиками и подрядчиками, проценты по займам полученным, расчеты с прочими кредиторами.

Существенные показатели

Наличие и движение кредиторской задолженности отражены в Таблице 13.

Таблица 13
(тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2021
Всего: Кредиторская задолженность (строка 1520), в том числе:	252 302	71 144	17 260
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	241 737	68 766	17 135
Расчеты по налогам и взносам	62	62	125
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	24 584	2 316	-

6.7. Выручка и себестоимость продаж.

Методологические аспекты учетной политики

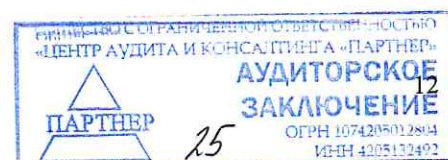
- Выручка и себестоимость переданных объектов признаются после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком.

Существенные показатели

Доходы и расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице 14.

Таблица 14
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023 г.		За Январь-Декабрь 2022 г.	
	Выручка	Себестоимость продаж	Выручка	Себестоимость продаж
Выручка от реализации всего, в том числе:	329	(320)	743	(875)
Услуги застройщика	-	-	743	(875)
Субаренда ЗУ	329	(320)	-	-



Согласно плану реализации проектов строительства жилых домов, указанных в разделе 2, генерирование выручки планируется с 2025 года.

6.8. Управленческие расходы.

Управленческие расходы составили: 2023год- (427) тыс. руб., 2022год –(306) тыс. руб. Управленческие расходы представлены прочими услугами (аудиторские, юридические, нотариальные).

6.9. Прочие доходы и расходы.

Таблица 15
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За Январь-Декабрь 2023 г.		За Январь-Декабрь 2022 г.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Прочие расходы : в том числе	-	(11 840)	-	(5 163)
Доходы/расходы в виде штрафов, пеней ,неустоек за нарушение договоров	-	(11 458)	-	(4 226)
Прочее	-	(382)	-	(937)
Прочие доходы: в том числе	11 497	-	4 507	-
Доходы/расходы в виде штрафов, пеней ,неустоек за нарушение договоров	11 497	-	4 507	-

6.10. Налог на прибыль.

В 2023 году Общество уплачивало налог на прибыль по ставке 20%. Изменений налоговых ставок в отчетном периоде не было.

Таблица 16
(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	За 2023 г.	За 2022 г.
1.	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	51	8
2.	Постоянный налоговый доход (расход)*	(147)	-
2.1	Постоянный налоговый доход	-	-
2.2	Постоянный налоговый расход	-	-
3.	Налог на прибыль в том числе:	96	(8)
3.1.	Текущий налог на прибыль**	-	(8)
3.2.	Отложенный налог на прибыль	96	

6.11. Обеспечения обязательств.

Полученные обеспечения обязательства представлены обязательствами в виде денежных средств на счетах эскроу, и составляют на 31.12.2023 года – 1.191.195 тыс. руб., на 31.12.2022 года – 0 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 0 тыс. руб.

Общество в рамках исполнения своих обязательств по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии заключило договор ипотеки, предметом которого является пере-



дача в залог права аренды на земельный участок, и договоры залога предметом залога которых являются:

1. Имущественные права (требования): право (требование) на получение строящихся площадей жилых помещений, нежилых помещений, иных строящихся площадей в разрезе Проектов строительства, а также право (требование) на получение от ООО «СДС-Строй» по договорам подряда уплаченной ему денежных сумм и начисленных на нее процентов.
2. Недвижимое имущество, а именно: площади жилых помещений, нежилых помещений иные площади строящихся объектов.

По состоянию на 31.12.2023 года действуют 1 договор ипотеки и 6 договоров залога на каждый объект строительства, на которое получено разрешение на строительство – Таблица 17. Обстоятельства, отраженные в договорах залога, которые могли бы привести к рискам неисполнения обязательств, не наступили, так как Обществом своевременно исполняются обязательства в рамках перечисленных договоров.

Таблица 17
(тыс. руб.)

Кредитор/Залогодержатель	Тип договора	Дата окончания срока действия обязательства	Залоговая стоимость на 31.12.2023 г.	Балансовая стоимость обремененных активов на 31.12.2023 г.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург	Договор ипотеки	22.03.2027	1 142 803	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург	Договоры залога	2025-2027 годы	4 014 509	1 827 196
Итого			5 157 312	1 827 196

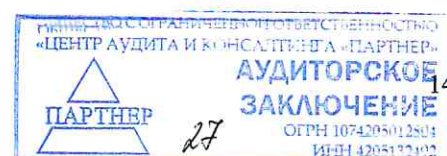
7. Информация о расходах на основной управленческий аппарат.

Вознаграждения управленческому персоналу Общества за 2023 и 2022 годы не осуществлялись, так как управляющей организацией Общества является - ООО «СДС-Строй».

8. Информация по операциям со связанными сторонами.

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

Группа	Вид операций*		Изменения в составе связанных сторон
	2023 год	2022 год	
1	2	3	4
Основное хозяйственное общество			
Общество с ограниченной ответственностью СДС-Строй	Предоставление услуг генерального подряда. Получение заемных средств	Предоставление услуг генерального подряда. Получение заемных средств	нет
Другие связанные стороны (организации, в которых ООО «СДС-Строй» является управляющей компанией):			



Группа	Вид операций*		Изменения в составе связанных сторон
	Наименование связанной стороны		
	2023 год	2022 год	
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Победа»	Получение заемных средств	Операции отсутствуют	
Иные специализированные застройщики, входящие в группу собственности ООО «СДС-Строй» (ООО СЗ «Заречье, ООО СЗ «Алтын Шор», ООО СЗ Юность»)	Операции отсутствуют	Операции отсутствуют	нет
Другие связанные стороны (организации, принадлежащие к одной группе лиц через бенефициарного владельца:			
Общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Кузбассгорпроект»	Приобретение услуг	Приобретение услуг	нет
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс»	Приобретение услуг по поиску покупателей	Приобретение услуг по поиску покупателей	нет
Иные организации, входящие в группу	Операции отсутствуют	Операции отсутствуют	нет

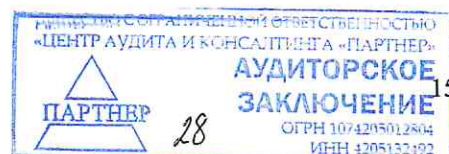
Операции со связанными сторонами приведены в Таблице 18 - за 2023 год, в Таблице 19 - за 2022 год.

Таблица 18

№ п/п	Наименование	Виды операций	Задолженность на 31.12.2022г., тыс.руб.		Объем операций каждого вида за 2023г., тыс.руб.		Задолженность на 31.12.2023г., тыс.руб.	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Основное общество (преобладающее (участвующее) хозяйственное общество):								
1	ООО «СДС-Строй»	Приобретение товаров, работ, услуг.	9 809	44 291	1 356 557	1 285 067	249 995	212 986
		Возмещение затрат	1 004	-	4 885	5 885	4	-
		Прочие (претензии)	1 348	-	12 280	12 466	1 162	0
		Прочие	-	163	-	74	-	237
		Заемные средства	-	32 576	12 062	26 388	-	46 902
Другие связанные стороны:								
2	ООО ПИ КУЗБАС-ГОРПРОЕКТ	Прочие (претензии)	163	-	-	-	163	0
		Приобретение товаров, работ, услуг.	-	21 401	170 672	135 728	17 888	4 345
3	ООО «СДС-Финанс»	Расчеты по договорам долевого участия	19 317	-	39 290	44 039	14 568	-
4	ООО СЗ «Победа»	Заемные средства	-	-	-	102 992	-	102 992

Таблица 19

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Задолженность на 31.12.2021г., тыс.руб.		Объем операций каждого вида за 2022г., тыс.руб.		Задолженность на 31.12.2022г., тыс.руб.	
			Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
Основное общество (преобладающее (участвующее) хозяйственное общество):								
1	ООО «СДС-Строй»	Приобретение товаров, работ, услуг.	-	16 013	132 647	151 116	9 809	44 291
		Возмещение затрат	95	0	1 902	993	1 004	-



		Прочие (претензии)	-	-	4 344	2 995	1 348	-
		Прочие	-	-	-	163	-	163
		Прочие (перевод долга)	-	-	163	163	-	-
		Заемные средства	-	-	-	32 576	-	32 576
Другие связанные стороны:								
2	ООО ПИ КУЗБАС-СГОРПРОЕКТ	Прочие (претензии)	-	-	163	-	163	-
		Приобретение товаров, работ, услуг.	-	-	24 741	46 142	0	21 401
3	ООО «СДС-Финанс»	Расчеты по договорам долевого участия	29 660	-	11 407	21 751	19 317	-
		Прочие (перевод долга)	-	-	163	163	-	-
		Прочие обязательства (краткосрочные)	-	-	-	39 290	-	39 290

9. События после отчетной даты

В период с 01.01.2024 по 26.04.2024 событий, способных оказать влияние на бухгалтерскую отчетность за 2023 год, в Обществе, не произошло.

10. Информация о рисках.

В связи с введением санкций зарубежных стран на поставку и закупку сырья, материалов, товаров, в России наблюдается снижение биржевых индексов, увеличение спроса на товары с участием импортного производства, а также существенный рост цен на внутреннем рынке, в том числе на материалы, работы, услуги, используемые при строительстве.

Общество считает возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными не корректирующими событиями. Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение.

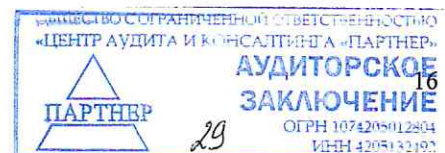
На дату подписания бухгалтерской отчетности, по мнению руководства Общества, сложившаяся ситуация не привела к отрицательным последствиям. Спрос на рынке жилья находится на стадии роста, предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойную работу по организации строительства объектов с целью своевременной передачи объектов дольщикам.

Генеральный директор

Изосимов К.Ю.

Управляющей организации ООО "СДС-Строй"

26 апреля 2024 года



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

19 (фрагменты девяти) листов

Руководитель отдела аудита
Действующий от имени ООО «Партнер»
на основании доверенности
№ 51 от 29.12.2023 года



А.Б. Мосина

