

АУДИТ
ГАРАНТ

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Ваша налоговая безопасность

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЯРОСЛАВЛЬ

www.audgar.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» (ОГРН 1187627035133), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» 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 раскрыта 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, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и участника общества Марченко Ю.И. аудируемого лица 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 руководства

отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник общества Марченко Ю.И. несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

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 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 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 участником общества Марченко Ю.И. 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.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006023074)
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006023074)

А.А. Красавин

« 22 » апреля 2024 года



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ»,
ОГРН 1167627102301,
150000, г. Ярославль, ул. Свердлова, д.7/18, кв.4,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 12006028023

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	184 147	69 374	93 094
	Итого по разделу III	1300	184 167	69 394	93 114
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
p.4	Заемные средства	1410	-	440 250	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
p.4	Прочие обязательства	1450	13 220	18 660	-
	в том числе: Задолженность за ППА (право пользования арендой)	1451	13 220	18 660	-
	Итого по разделу IV	1400	13 220	458 910	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
p.4	Заемные средства	1510	594 921	115 000	-
	в том числе: Проектное финансирование банка	1511	532 421	-	-
	Займ от учредителя	1512	62 500	-	-
p.4	Кредиторская задолженность	1520	151 343	22 956	46 148
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	746 264	137 956	46 148
	БАЛАНС	1700	943 651	666 260	139 262

Руководитель  Головлев Д.В.
 (подпись) (расшифровка подписи)
 "06" марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норские резиденции 2" Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: тыс. руб.	Форма по ОКУД (число, месяц, год)	Дата 0710002 31 12 2023	
	По ОКПО	34819289	
	ИНН	7602146144	
	по ОКВЭД 2	71.12.2	
	по ОКОПФ/ОКФС	12300 16	
	по ОКЕИ	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	472 719	-
	в том числе: Финансовый результат от переданных по ДДУ квартир	2111	264 055	-
	Продажа готовых квартир	2112	208 664	-
	Себестоимость продаж	2120	(118 824)	(869)
	в том числе: Себестоимость проданных готовых квартир	2121	(113 951)	(-)
	Себестоимость продаж	2122	(4 873)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	353 895	(869)
	Коммерческие расходы	2210	(33 702)	(1 565)
	Управленческие расходы	2220	(5 919)	(9 250)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	314 274	(11 684)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 862	1 168
	в том числе: Проценты за размещение лен. ср-в на депозите	2321	2 536	-
	Проценты начисленные по выданным займам	2322	1 326	-
	Проценты к уплате	2330	(7 746)	(-)
	в том числе: Проценты начисленные за пользование кредитом	2331	(7 746)	(-)
	Прочие доходы	2340	818	48
	в том числе: Доходы от сдачи имущества в аренду	2341	-	11
	Возмещение коммунальных расходов	2342	795	37
	Доходы от продажи имущества	2343	1	-
	Претензия	2344	22	-
	Прочие расходы	2350	(5 128)	(7 377)
	в том числе: Расходы на услуги банка	2351	(2 571)	(4 553)
	Внереализационные расходы	2352	(800)	(2 824)
	Субсидирование банку льготных кредитов	2353	(936)	(-)
	Прочие расходы	2354	(821)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	306 080	(17 845)
	Налог на прибыль	2410	(57 807)	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(57 807)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	248 273	(17 845)

2

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	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 ⁶	2500	248 273	(17 845)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Головлев Д.В.
(подпись) (рашифровка подписи)

"06" марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала
за 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норские резиденции 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД _____
(число, месяц, год)

По ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ/ОКФС _____
по ОКЕИ _____

КОДЫ		
Дата	0710004	
	31	12 2023
По ОКПО	34819289	
ИНН	7602146144	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ¹	3100	20	-	-	-	93 094	93 114
<u>за 2022 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-


Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 720)	(23 720)
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	(17 845)	(17 845)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(5 875)	(5 875)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ²	3200	20	-	-	-	69 374	69 394
за 2023 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	248 273	248 273
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	248 273	248 273
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(133 500)	(133 500)
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(133 500)	(133 500)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. ³	3300	20	-	-	-	184 147	184 167

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. ¹	Изменения капитала за 2022 г. ²		На 31 декабря 2022 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ¹
Чистые активы	3600	184 167	69 394	93 114

Руководитель  Головлев Д.В.
 (подпись) (расшифровка подписи)
 "06" марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

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


Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Норские резиденции 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность _____
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ	
Дата	0710005
31	12 2023
По ОКПО	34819289
ИНН	7602146144
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	382 949	5 168
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	207 888	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства дольщиков со счетов эскроу	4114	172 536	5 168
прочие поступления	4119	2 525	-
Платежи - всего	4120	(652 040)	(389 946)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(626 109)	(280 147)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 616)	(2 436)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(20 315)	(107 363)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(269 091)	(384 778)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	22 785	1 668
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	20 500	500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 285	1 168
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(70 000)	(60 000)
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	(70 000)	(60 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(47 215)	(58 332)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	700 948	326 983
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	700 948	326 983
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Платежи - всего	4320	(250 569)	(11 375)
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(88 900)	(5 875)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(161 669)	(5 500)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	450 379	315 608
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	134 073	(127 502)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	348	127 850
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	134 421	348
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Головлев Д.В.
 (подпись) (расшифровка подписи)

"06" марта 2024 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

-Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г. Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2»

1. Краткая характеристика деятельности организации

Общие сведения об экономическом субъекте:

Таблица 1

Полное официальное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Норские резиденции 2»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «НР 2»
Юридический (почтовый) адрес	150019, г. Ярославль, ул. Романовская, д. 1, корпус 3, кв.1
Предприятие зарегистрировано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Ярославской области
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице	от 08.06.2020 серия 76 №2207600201290
Основной государственный регистрационный номер в ЕГРЮЛ	1187627035133
Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения ИНН/КПП	от 10.12.2018 7602146144/760201001

Учредителями Общества являются Марченко Юрий Иванович (30%), Якунин Владимир Валерьевич (30%), Головлев Дмитрий Вадимович (20%) и ООО «Норские резиденции» (20%).

Уставный капитал Общества составляет 20 000-00 руб., который на момент проверки оплачен полностью.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным общим собранием учредителей, протокол №24 от 10.03.2022.

Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Среднегодовая численность работающих за 2023 год составила 6 человека.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с требованиями Российского законодательства, в том числе с приказом № 66н от 02.07.2010 года

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Норские резиденции 2» дает достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. ООО «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» применяют общую (традиционную) систему налогообложения.

ООО «СЗ «Норские резиденции 2», является заказчиком-застройщиком, жилых кварталов. У ООО «СЗ «Норские резиденции 2» есть генеральный подрядчик, который осуществляет строительство, самостоятельно строительство не ведем.

Строительство осуществлялось с использованием кредитных средств ПАО «Сбербанк России», на основании договоров:

1. №400B009AFMF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 02.09.2022 года на строительство домов № 48, №49, №50, №51 (16 очередь). Получено разрешение на ввод объекта за номером 76-23-127-2023 от 11.08.2023 года.
2. №400B00DYUMF «об открытии невозобновляемой кредитной линии» от 27.12.2022 года на строительство домов №52, №53, №54, №55 (17 очередь). По состоянию на 31.12.2023-ведется строительство.

Строительство жилых кварталов осуществляется на следующих земельных участках:

1. 76:23:010201:509, общей площадью **9411** кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка среднеэтажная жилая застройка. Вышеуказанный земельный участок принадлежит на правах субаренды, согласно **договора №26098-о/1 от 26.05.2020.**
2. 76:23:010201:510, общей площадью **9428** кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка среднеэтажная жилая застройка. Вышеуказанный земельный участок принадлежит на правах субаренды, согласно **договора №26099-о/1 от 26.05.2020.**

Земельный участок с кадастровым номером 76:23:010201:510, общей площадью **9428** кв.м. находится в залоге у ПАО «Сбербанк России», в соответствии с договорами ипотеки:

№ДИ01_400B00DYUMF от 24.01.2023 (17 очередь, дома: 52-55)

2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, утвержденные учетной политикой

Основными элементами учетной политики ООО «СЗ «Норские резиденции 2» являются:

-Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на сч.10 и списываются на затраты производства методом средней .

-Доходы или выручка от видов деятельности формируются по принципу начисления, на основании актов выполненных работ (приема передачи квартир) и определяется следующим образом, как сумма достигнутой экономии по результатам строительства.

-Расходы подразделяются на прямые и косвенные.

-Объекты, строящиеся за счет участников долевого строительства, учитываются по дебету счета 20.1 в разрезе каждого объекта строительства.

-Учет затрат ведется нарастающим итогом сначала сооружения объекта в разрезе отчетных периодов до ввода объекта в эксплуатацию.

-Списание сумм по дебету счета 20.1 в разрезе каждого объекта строительства происходит, после введения объекта в эксплуатацию и передачи его участникам долевого строительства.

-Финансовый результат рассчитывается в отношении каждого отдельного объекта долевого строительства (экономия определяется как разница между суммой денежных средств, полученных застройщиком на счета эскроу от каждого дольщика, и затратами застройщика по переданной части объекта недвижимости)

-Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

В 2023 году в учетную политику Общества вносились следующие изменения. Был изменен план счетов бухгалтерского учета в связи с введением с 2023 года единого налогового счета. Так для учета расчетов по ЕНС используется счет 68.90, а для расчетов по взносам 69.09.

3. Информация об МПЗ по видам

Материальные ценности, приобретенные за счет инвесторов по долевого строительству для передачи подрядчику как давальческие материалы, учитываются на сч.10 с НДС.

Материальные ценности, переданные подрядчику как давальческое сырье, списываются со счета 10 в Д-т сч. 20.1 на соответствующий объект строительства.

ТМЦ со сч.10 по субсчетам списываются на затраты производства методом средней.

Наименование МПЗ	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2022 года тыс. руб.
Строительные материалы (инертные материалы, бетонные материалы)	148,50	0,00
ИТОГО:	148,50	0,00

-Способы оценки МПЗ при их выбытии в течении 2023 года не изменялись.

-МПЗ, переданные в залог, отсутствуют.

-В 2023 году резерв под снижение стоимости ТМЦ не создавался.

-По состоянию на 31.12.23 в балансе организации отражено незавершенное строительство:

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2022 года тыс. руб.
Незавершенное строительство	532 985,71	342 323,90
ИТОГО:	532 985,71	342 323,90

4. Информация по дебиторской и кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2022 года тыс. руб.
Контрагенты	52 620,43	74 827,93
ИТОГО:	52 620,43	74 827,93

Финансовые вложения

Контрагенты	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2022 года тыс. руб.
ИП Марченко Ю.И	39 000 000	0
ООО СЗ Гудград	70 000 000	0
ИТОГО:	109 000 000	

Кредиторская задолженность

Наименование	Остаток по состоянию на 31.12.2023 года тыс. руб.	Остаток по состоянию на 31.12.2022 года тыс. руб.
Контрагенты	164 563,79	41 616,40
Займы	62 500,00	115 000,00
Кредитная линия	532 420,77	440 249,60
ИТОГО:	759 484,56	596 866,00

Кредиты и займы на 31.12.2023 относятся к краткосрочным обязательствам так как погашение планируется не позднее 30.04.2024.

5. Список основных дебиторов и кредиторов по состоянию на 31.12.2023г:

№ п/п	Наименование дебиторов	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	ООО «Стройтех»	Текущая (аванс)	43 473,15
2.	ООО «Рекорд»»	Текущая (аванс)	3 500,00
3.	АО «ЯВК»	Текущая (аванс)	2 258,10

№ п/п	Наименование кредитора	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб.
1.	ПАО Сбербанк (кредит)	Текущая	532 420,77
2.	ООО «НР» (займ)	Текущая	65 000,00
3.	ООО «НР» задолженность за ППА (право пользование арендой)	Текущая	13 220,00

4.	ООО «Стройтех» договор генподряда	Текущая	16 628,59
5.	ООО «Ярославль строй»	Текущая	38 094,73

-Резерв по сомнительным долгам не создавался

6. Информация об арендованных основных средствах

ООО «Специализированный застройщик «Норские резиденции 2» осуществляет строительство жилых кварталов на арендованных участках (муниципальная собственность), расположенных по адресу Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район. Земельные участки находятся в субаренде, согласно договоров субаренды №26098-о/1 (76:23:010201:509); № 26099-о/1 (76:23:010201:510); №26100-о/1 (76:23:010201:511); №26104-о/1 (76:23:010201:515). Данные арендованные основные средства отражены как право пользования активом на балансе общества.

ООО «СЗ НР-2» арендует офисное помещение у ПАО «Ярославский завод «Красный маяк». В отношении арендованных помещений Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», так как договор аренды № 2054 от 01.03.2023 г. содержит конкретное целевое назначение использования помещений: использование Арендатором в качестве офиса. Общество не имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды. Не выполняется требование пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и, следовательно, арендованные нежилые помещения не классифицируются как объекты учета аренды. Стандарт 25/2018 не применяется к объектам бухгалтерского учета не классифицированным как объекты учета аренды в соответствии с пунктом 5.

7. Связанные стороны

№ п/п	Связанная сторона	Вид операции	Сумма, руб.
	Ген.директор Головлев Д.В.	Выплата дивидендов	15 500 000
	Якунин В.В.	Выплата дивидендов	40 050 000
	Марченко Ю.И.	Выплата дивидендов	23 650 000
	ООО НР	Выплата дивидендов	10 134 200
	ООО «Стройтех»	Договора генподряда	299 524 576,38
	ООО «Норские резиденции»	Дог. субаренды земельного участка (9411 м2)	750 000
	ООО «Норские резиденции»	Дог. субаренды земельного участка (9428м2)	900 000
	ООО «Норские резиденции»	Дог. субаренды земельного участка (9803м2)	900 000
	ООО «Норские резиденции»	Дог. субаренды земельного участка (10 538м2)	900 000
	ООО «Норские резиденции»	Договор без процентный от 20.02.2023	62 500 000

ООО «Норские резиденции»	Договор строительного контроля HP2 17СК/23/08 от 03.04.2023	7 560 000
ООО «Норские резиденции»	Договор строительного контроля HP2 16СК/23/14 от 03.04.2023	5 040 000
ООО «Норские резиденции»	Договор строительного контроля HP2 15СК/23 от 30.11.2023	630 000
ООО СЗ «Гудград»	Договор процентного займа от 22.11.2023	70 000 000

8. Выплаты основному управленческому персоналу за 2023 г.:

ФИО	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	Иные долгосрочные вознаграждения
Головлев Дмитрий Вадимович генеральный директор	Заработная плата 1 200 000 руб	-	-	-	-

9. События после отчетной даты

У ООО «СЗ «Норские резиденции 2» отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

Аудит общества осуществляется ООО «АУДИТ-ГАРАНТ» согласно договора об оказании аудиторских услуг от 08.06.2023 на сумму 45 000 руб.

10. Информация о забалансовых счетах

Средства дольщиков на счетах эскроу в банке отражены на забалансовом счете 008. По состоянию на 31 декабря 2023 года на счетах эскроу ООО «СЗ «Норские резиденции 2» находятся денежные средства в размере 584 779 640 рублей-средства дольщиков 17 очереди строительства и 29 939 660 рублей-средства дольщиков 15 очереди строительства.

11. Непрерывность деятельности

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост изменчивости на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Вместе с тем, на дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2023 год указанные события не оказали существенного негативного влияния на хозяйственную деятельность Общества и Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность и выполнять обязательства перед третьими лицами.

Таким образом, выявленные события не оказали влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность предприятия и восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Организации за 2023 год. Следовательно, Руководство может сделать вывод о способности Организации продолжать свою деятельность в будущем, отвечая критерию непрерывности деятельности

Генеральный директор

«06» марта 2024г.



Д.В. Головлев

ООО «АУДИТ-ГАРАНТ»

В настоящем документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

21 Абдуқазып Әбді листов

Генеральный директор

Красавин Аркадий
Александрович



