



ИНТЕЛЛЕКТ
СЛК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНТЕЛЛЕКТ СЛК

тел: 8 (4012) 38-89-98, 90-22-92

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

236022, г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, оф. 408

www.intellekt-slk.ru

ОПНЗ - 11606055535

mail@intellekt-slk.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

Адресат:

Участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-Город»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-Город» (ОГРН 1093925028560) (далее – Общество), 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 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 за 2023 год, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство аудируемого лица несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник Общества несет ответственность за надзор над процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных

действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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, принимаемые пользователями на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 действий в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 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;

- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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, 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.

Шпеко Александр Андреевич (ОРНЗ 21606084595)
Генеральный директор ООО «Интеллект СЛК»

Дранкина Александра Владимировна (ОРНЗ 21906025503)
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Калининград, Российская Федерация
25 апреля 2024 года

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Интеллект СЛК»,
ОРНЗ 11606055535,

ОГРН 1033902812888,
236022, Российская Федерация, Калининградская
область, город Калининград, улица Уральская, дом
18, помещение VI, кабинет 408.

Аудируемое лицо
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Эко-Город»

ОГРН 1093925028560,
236023, Калининградская область, г.
Калининград, проспект Советский, д.187, оф.11



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация <u>ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"</u>	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	63190823		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями</u>	ИНН	3907206489		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес)	по ОКЕИ	384		

236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3906110777
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1033902812888

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
<i>4.1, 10.3.1</i>	Запасы	1210	589 751	531 226	223 424
	в том числе:				
	Помещения (жилые и нежилые) не переданные дольщикам по договорам долевого участия		63 366	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
<i>5.1</i>	Дебиторская задолженность	1230	178 592	306 399	322 851
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
<i>10.3.2</i>	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 114	132	60
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	772 456	837 757	546 335
	БАЛАНС	1600	772 456	837 757	546 335

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	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	254 138	176 098	176 698
	Итого по разделу III	1300	254 148	176 108	176 708
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
53,103.3	Заемные средства	1410	187 458	276 534	68 627
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	87 410	142 313	-
	в том числе:				
	долгосрочная задолженность перед поставщиком		87 410	142 313	-
	Итого по разделу IV	1400	274 868	418 847	68 627
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
53,103.4	Заемные средства	1510	8 955	17 583	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	223 918	225 218	300 999
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7,103.5	Оценочные обязательства	1540	10 568	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	243 441	242 801	300 999
	БАЛАНС	1700	772 456	837 757	546 334

Руководитель

(подпись)

Качанович Александр
Николаевич

(расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.



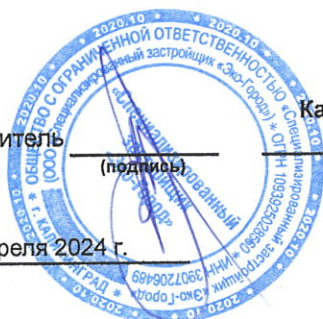
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<u>ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"</u>	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	63190823		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями</u>	по ОКВЭД 2	3907206489		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	71.11.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	423 494	-
6	Себестоимость продаж	2120	(310 141)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	113 353	-
6	Коммерческие расходы	2210	(4 459)	-
6	Управленческие расходы	2220	(2 224)	(620)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	106 670	(620)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	115	25
	Проценты к уплате	2330	(10 125)	(63)
10.3.6	Прочие доходы	2340	149	558
10.3.7	Прочие расходы	2350	(75)	(500)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	96 734	(600)
10.3.8	Налог на прибыль	2410	(18 695)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(18 695)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	78 039	(600)

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	78 039	(600)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Качанович Александр
Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

ООО "ИНТЕЛЛЕКТ СЛК"

Лист №

8

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
63190823	
3907206489	
71.11.1	
12300	16
384	

форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация **ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями**
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			-	176 698	176 708
Увеличение капитала - всего:	3210				-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214				X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	-	-
реорганизация юридического лица	3216				-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(600)	(600)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(600)	(600)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	176 098	176 108
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	78 039	78 039
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	78 039	78 039
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	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	-	-	-	254 138	254 148

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

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

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эко-Город"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
63190823		
3907206489		
71.11.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	588 193	96 996
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	522 200	14 113
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Возврат беспроцентных займов	4114	65 500	71 595
прочие поступления	4119	493	11 288
Платежи - всего	4120	(371 136)	(324 029)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(359 450)	(321 653)
в связи с оплатой труда работников	4122	(489)	(232)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 247)	(1 652)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(950)	(492)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	217 057	(227 033)
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	178 136	287 105
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	178 136	287 080
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	-	25
Платежи - всего	4320	(391 210)	(60 000)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(391 210)	(60 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(213 074)	227 105
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 983	72
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	132	60
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 115	132
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Качанович Александр
Николаевич

(расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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 2023 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022 г.	-	-	-	-	



Руководитель
Качанович Александр
Николаевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

23 апреля 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		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022 г.	-	-	-	-	

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

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

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

23 апреля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	531 226	-	531 226	1 380 092	(1 321 566)	-	-	-	589 751	-	589 751
	5420	за 2022 г.	223 424	-	223 424	421 458	(113 657)	-	X	-	531 226	-	531 226
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	63 932	-	63 932	68 660	(128 861)	-	-	-	3 730	-	3 730
	5421	за 2022 г.	18 869	-	18 869	158 720	(113 657)	-	-	-	63 932	-	63 932
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	393	-	393	882 574	(310 141)	-	-	-	572 826	-	572 826
	5422	за 2022 г.	393	-	393	-	-	-	-	-	393	-	393
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	466 901	-	466 901	428 858	(882 564)	-	-	-	13 195	-	13 195
	5425	за 2022 г.	204 163	-	204 163	262 738	-	-	-	-	466 901	-	466 901
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	115 000	-
земельный участок в залоге по договору об ипотеке	5446	-	115 000	-



Руководитель **Качанович Александр Николаевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

5. 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 сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную 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 2023 г.	187 285	-	-	-	(65 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	108 435	-
	5521	за 2022 г.	258 880	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76.09 займы долгосрочные	5505	за 2023 г.	187 285	-	-	-	(65 500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022 г.	187 285	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	-	108 435	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	119 114	-	44 847	51	(107 187)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
	5530	за 2022 г.	63 971	-	80 407	150	(25 146)	(242)	-	-	-	-	-	-	-	70 157	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	693	-	4 817	51	(424)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 137	-
	5531	за 2022 г.	2 678	-	-	-	(1 986)	-	-	-	-	-	-	-	-	693	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	82 755	-	39 668	-	(71 490)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	50 914	-
	5532	за 2022 г.	13 364	-	72 244	-	(2 851)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	82 755	-
Прочая	5513	за 2023 г.	474	-	265	-	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	705	-
	5533	за 2022 г.	623	-	-	148	(298)	-	-	-	-	-	-	-	-	474	-
прочая (76.06)	5514	за 2023 г.	35 193	-	97	-	(35 239)	-	-	-	-	-	-	-	-	13 401	-
	5534	за 2022 г.	47 306	-	26	-	(12 138)	-	-	-	-	-	-	-	-	35 193	-
Итого	5500	за 2023 г.	306 399	-	44 847	51	(172 687)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	178 592	-
	5520	за 2022 г.	322 851	-	140 407	150	(156 741)	(242)	-	-	-	-	-	-	-	306 399	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	Ученная по условиям договора	Ученная по условиям договора	Ученная по условиям договора
Всего	5540	65	35 735	47 288
в том числе:				
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-
прочая	5543	65	35 735	47 288
	5544	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	418 848	178 136	-	(434 613)	-	112 497	-	274 868
	5571	за 2022 г.	68 627	287 079	-	(61 651)	-	(17 583)	-	418 848
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023 г.	175 704	178 136	-	(353 840)	-	-	-	-
	5572	за 2022 г.	-	175 704	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023 г.	100 831	-	-	(25 870)	-	112 497	-	175 704
	5573	за 2022 г.	68 627	111 375	63	(61 651)	-	(17 583)	-	187 459
прочая	5554	за 2023 г.	142 313	-	-	(54 903)	-	-	-	100 831
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	142 313	-	87 410
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	142 313
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	242 801	149 385	10 125	(56 878)	(62)	(112 497)	-	232 873
	5580	за 2022 г.	300 999	87 082	-	(20 425)	-	17 583	(142 313)	242 801
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	225 136	62 657	-	(35 127)	(62)	(115 492)	-	137 112
	5581	за 2022 г.	300 839	87 082	-	(20 362)	-	-	(142 313)	225 136
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	67 790	-	-	-	-	-	67 790
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	82	18 717	-	(4)	-	-	-	18 795
	5583	за 2022 г.	67	445	-	(430)	-	-	-	82
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	10 116	(10 116)	-	-	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023 г.	17 583	-	8	(11 631)	-	2 995	-	8 955
	5585	за 2022 г.	-	-	-	-	-	17 583	-	17 583
прочая	5566	за 2023 г.	-	221	-	(63)	-	-	-	221
	5586	за 2022 г.	63	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023 г.	661 649	327 521	10 125	(491 491)	(62)	X	-	507 741
	5570	за 2022 г.	369 626	374 161	-	(82 076)	-	X	(142 313)	661 649

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:				
расчёты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчёты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель
 Качанович Александр
 (расшифровка подписи)
 23 апреля 2024 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	3	4
Расходы на оплату труда	5620	425	180
Отчисления на социальные нужды	5630	93	52
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	6 161	384
Итого по элементам	5660	6 682	620
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	310 141	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	316 823	620



Руководитель
 Качанович Александр
 Николаевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 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	-	31 485	(6 179)	-	10 568
в том числе:						
по оплате отпусков	5701	-	234	-	-	234
по окончании работ на объекте (ЖК Теодор Кроне 1я очередь)	5702	-	31 251	(20 917)	-	10 334



Руководитель
Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

23 апреля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	200 407	-
в том числе:				
остаток по счету эскроу	5801	-	200 407	-
Выданные - всего	5810	-	712 000	-
в том числе:				
договор об ипотеке земельного участка	5811	-	712 000	-

ООО «ИНТЕЛЛЕКТ СЛК»
 Лист № 30

Руководитель
 Качанович Александр Николаевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.



9. Государственная помощь

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



Руководитель Качанович Александр Николаевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "Эко-город" за 2023 г.

10.1 Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-город» зарегистрировано 09 сентября 2009 года (ИНН 3907206489, ОГРН 1093925028560).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-город».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Эко-город».

Юридический адрес юридического лица: 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

Органы управления юридического лица: Генеральный директор Качанович Александр Николаевич (далее - Качанович А.Н).

Бенефициарный владелец: Качанович А.Н. – 100 % доля участия.

Численность работников на 31.12.23 г. составляет 1 человек, на 31.12.22 г. – 1 человек.

Общество является субъектом малого предпринимательства и применяет пониженный тариф страховых взносов.

Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): - 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями.

Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству МКД по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дубовая аллея (ЖК «Теодор Кроне»).

29.04.2021 г. получено разрешение на строительство 39-RU39301000-278-2021, сроком действия до 29.10.2023г. Разрешение на ввод в эксплуатацию было получено 05.10.2023 г.

30.10.2023 получено разрешение на строительство 39-15-493-2023, сроком до 30.04.2026г. на строительство МКД по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дубовая аллея (ЖК «Теодор Кроне», 2ая очередь).

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год составлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, тождественны и сопоставимы данным отчетности за 2022 год.

10.2 Основные аспекты учетной политики

В 2023 году бухгалтерский и налоговый учет велись организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Учетная политика Общества (основные положения):

- в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.
- срок полезного использования основных средств определяется исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

-Амортизация основных средств по всем группам начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета;

-Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ б).

-учет доходов и расходов ведется методом начисления;

-управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы";

-расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в качестве коммерческих расходов в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99);

- учет материально-производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости;

- учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;

- при выбытии МПЗ оцениваются по методу ФИФО.

-при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

-при привлечении средств дольщиков для реализации проекта в уполномоченном банке открываются счета эскроу. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанный в проектной декларации. Учет накопленных средств на таких счетах осуществляется в бухгалтерском учете на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на основании выписки банка.

-Выручка по ДДУ признается после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

-Балансовая стоимость списываемых запасов (объектов ДДУ) признается расходом периода, в котором признана выручка от продажи этих запасов;

Для расчета себестоимости 1 кв.м. строительства:

- 1) общий объем затрат на строительство распределяется между жилыми и нежилыми помещениями пропорционально доли ожидаемой выручки, приходящийся соответственно на жилые и нежилые помещения. Ожидаемая выручка определяется путем умножения количества кв.м. помещений в разрезе жилых и нежилых на стоимость продажи 1 кв.м. Ожидаемая стоимость продажи 1 кв.м. жилых и нежилых помещений закрепляется приказом руководителя до начала продаж.
- 2) Затем для расчета себестоимости 1 кв.м. полученная себестоимость в разрезе жилых и нежилых помещений делится на количество кв.м. таких помещений;
- 3) Себестоимость конкретного объекта недвижимости определяется путем умножения полученной себестоимости 1 кв.м. соответствующего вида на общую площадь недвижимости без учета МОП.

— создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике.

Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;
- среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);
- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;
- сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

- по состоянию на дату окончания строительства Общество формирует оценочное обязательство под строительные работы, по которым по каким-либо причинам не подписаны акты выполненных работ, и под работы, требуемые к выполнению по проектной декларации, но которые не выполнены на дату ввода дома. При выполнении критериев, установленных п.5 ПБУ 8/2010, под такие расходы составляется смета-расчет и отражается начисление оценочного обязательства в увеличение стоимости строительства. По состоянию на отчетную дату производится уточнение оценочного обязательства.

— Общество создает резерв по сомнительным долгам. Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев:

- на основании экспертной оценки по результатам инвентаризации дебиторской задолженности, оформленной унифицированной формой N ИНВ-17 "Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами" и справкой (приложение к форме N ИНВ-17). При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по организации специалисты.
- По результатам экспертной оценки сомнительная задолженность подразделяется на группы:

1 группа — просроченная задолженность, которая будет погашена с высокой степенью вероятности — экспертный коэффициент вероятности 0;

2 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена со средней степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0,5;

3 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена с низкой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 1;

Оценку вероятности погашения сомнительного долга полностью или частично осуществлять на основании заключения экспертов. При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по предприятию специалисты.

Величину резерва определять отдельно по каждому сомнительному долгу путем перемножения величины задолженности на экспертный коэффициент вероятности ее непогашения;

Суммы отчислений в резервы по сомнительным долгам и списание безнадежных долгов за счет резерва производить ежеквартально на последнюю дату отчетного периода;

–все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

–поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

–величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

–ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

–в составе денежных средств учитываются денежные эквиваленты, к которым относят краткосрочные депозиты, размещенные на срок до 3-х месяцев.

– общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

–Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018);

–общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

–срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

–рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

–Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

–договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

–не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

–Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода

равномерно в течение срока действия договора аренды.
(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

Изменения в ученую политику вносились в части создания оценочного обязательства под непринятые работы на дату ввода МКД в эксплуатацию. Данные изменения не оказали влияния на сравнительные данные, поскольку таких работ по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 не было.

10.3 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности

Раскрытие по ФСБУ 25/2018:

В 2023 году затраты на аренду по договору аренды отдельных элементов опалубки (составных частей конструкции опалубки) признаны в составе запасов в размере 13 351 тыс. руб. Будущие арендные платежи зависят от будущей потребности в элементах опалубки и не поддаются точному прогнозу.

10.3.1 Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснении №4.1 к данной отчетности.

По строке запасы по состоянию на 31.12.2023 г. отражены следующие показатели:

- стоимость строительства второй очереди МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея в размере 13 195 тыс. руб.

- готовая продукция (жилые помещения для последующей реализации) в сумму 509 459 тыс. руб.

- готовая продукция (стоимость жилых и нежилых помещений, не переданных дольщикам по актам приема-передачи), в сумме 63 366 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года стоимость строительства составляла 531 223 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражены авансы по приобретению запасов (тыс. руб.):

31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
50 913	82 754	0

10.3.2 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Денежные средства и денежные эквиваленты тыс. рублей, в том числе:	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства на расчетном счете	714	132	60
Краткосрочный депозит	3 400	0	0

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.23 составляет 0 тыс. руб. по причине закрытия счетов эскроу после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию 05.10.2023 г., эскроу счета на вторую очередь строительства на 31.12.23 не открывались, сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.2022 составляла 200 407 тыс. руб.

10.3.3 Строка 1410 «Засмные средства» (долгосрочные)

На 31.12.23 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом (в тыс. руб.):

займодавец, договор займа	сальдо на 31.12.2022	возврат в 2023 году	получе по в 2023 году	сальдо на 31.12.23	Сумма по договору	срок погашения тела и процентов	ставка %
СтройЭксперт ООО							
Соглашение о новации договора подряда в заемное обязательство от 09.01.2023	0	0	115 492	115 492	115 492	09.01.2026	0
Комплекс-про: ООО							
Договор б/п целевого займа от 21.02.2022	18 270	18 270	0	0	18 270	21.02.2025	0
Договор б/п целевого займа от 23.03.2022	45 430	7 600	0	37 830	45 430	23.03.2025	0
Договор б/п целевого займа) от 26.04.2022	21 235	0	0	21 235	21 235	26.04.2025	0
Договор беспроцентного целевого займа от 20.05.2022 г.	12 895	0	0	12 895	12 895	20.05.2025	0

Сумм недополученных займов не имеется.

10.3.4 Строка 1510 «Засмные средства» (краткосрочные)

На 31.12.23 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом (в тыс. руб.):

займодавец, договор займа	сальдо на 31.12.2022	возврат в 2023 году	получен о в 2023 году	сальдо на 31.12.23	Сумма по договору	срок погашения тела и процентов	ставка %
Спецстрой ООО							
Соглашение о новации долга 10.12.2020 подряда № ЭГ/п-ГП от 31.01.2017 г. (дом № 7) в процентный займ	17 455	11 500	0	5 955	64 400	10.12.2024	0,1%
Сумма процентов	129	130	8	6		10.12.2024	0,1%
К8 ООО (Риэлт-Палас ООО)							
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 02.03.2022	3000	0	0	3000	3000	Не позднее 02.03.2025 (с правом досрочного погашения) Факт – март 2024г	0%

Сумм недополученных займов не имеется.

10.3.5 Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены:

Показатель, тыс. рублей	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Обязательство по оплате предстоящих отпусков работников (краткосрочное до 12 месяцев)	234	0	0
Обязательство по расходам на доведения объекта строительства под требования проектной декларации и работам находящимся в стадии приемки (ЖК Теодор Кроне 1я очередь) (краткосрочное до 12 месяцев)	10 334	0	0

По состоянию на 31.12.2023г. количество дней неотгуленных отпусков – 165 дней. Сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 234 тыс. руб., из которых 201 тыс. руб. – сумма отпускных, 33 тыс. руб. – страховые взносы).

по

10.3.6 Строка 2340 «Прочие доходы»

Показатель, тыс. рублей	2023	2022
Кредиторская зад-сть, по которой истек срок иск. давности	62	0
Прочие доходы	7	4
Штрафы, пени, неустойки	81	554
Итого	149	558

10.3.7 Строка 2350 «Прочие расходы»

Показатель, тыс. рублей	2023	2022
Услуги банка	(55)	(87)
Штрафы, пени, неустойки	0	(77)
Дебиторская зад-сть, по которой истек срок иск. давности , др. не реальные взысканию	(19)	(2)
Прочие расходы	(1)	(334)
Итого	(75)	(500)

10.3.8 Строка 2410 «Налог на прибыль»

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество применяет общую ставку налога на прибыль организации в размере 20%.

Текущий налог на прибыль за 2023 год составил 18 695 тыс. руб., за 2022 год – 0 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:		
Период	2023	2022
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0

Постоянный налоговый расход за 2023 г. – 47 тыс. руб., за 2022 г. постоянный налоговый доход/расход – 48 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023г. – 19 347 тыс. руб., условный доход за 2022- 120 тыс. руб.

10.4 Операции со связанными сторонами

Участником общества являются Качанович А.Н. 100%.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2023 году составили 425 тыс. руб.(с учетом НДФЛ), страховые взносы 93 тыс. руб., в 2022 году- 180 тыс. руб. (с учетом НДФЛ), страховые взносы за 2022, начисленные на эти выплаты составили 52 тыс. руб. Все выплаты краткосрочные, долгосрочных выплат не имеется.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

- | | |
|---|---|
| 1. ООО «Комплекс-Про»; | 19. ООО «БКК»; |
| 2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»; | 20. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»; |
| 3. ООО «Фасад 750»; | 21. ООО «Проектное Бюро»; |
| 4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»; | 22. ООО «Ктсх-сервис»; |
| 5. ООО «Апартстрой»; | 23. ООО «Балтийская торговая компания»; |
| 6. ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй»; | 24. ООО «Кенигпрофи»; |
| 7. ООО «Баден»; | 25. ООО «КТСХ»; |
| 8. ООО «Новострой»; | 26. ООО «Балтеврострой»; |
| 9. ООО «СЗ Шеф Повар»; | 27. ООО «Орион»; |
| 10. ООО «СЗ ЕвроСтрой»; | 28. ООО «Партнер инвест»; |
| 11. ООО «ЕвроДом»; | 29. ООО «Специализированный застройщик «СВЕТ»; |
| 12. ООО «К8»; | 30. ООО «Монолитстрой»; |
| 13. ООО «Светлогорск-Строй»; | 31. ООО «Трамп»; |
| 14. ООО «Дорстрой»; | 32. ООО «Балтийский Дом»; |
| 15. ООО «Стройинвест»; | 33. ИП Качанович А.Н. |
| 16. ООО «РостКран»; | 34. ООО «Специализированный застройщик «КОМПАС» |
| 17. ООО «СЗ Экспосервис»; | 35. ООО «Сириус» |
| 18. ООО «БКК»; | |

36. АО Волна

40. ООО Генстрой

37. ООО СЗ Инэко ГДС

38. ООО Килшик

39. ООО Балтийская керамическая

компания

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связными сторонами, тыс. рублей:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2022 г.	Поступление товаров, работ, услуг получение заемных средств (выдача займов другим лицам)	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы) возврат заемных средств (возврат от заемщиков)	Остаток по расчетам на 31.12.2023г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности	Форма расчетов (безналичный расчет/наличный расчет) Сроки завершения расчетов
Приобретение товаров, услуг, работ							
Балтийская Бетонная Компания ООО	26 390	35 280	54 864	6 805	0	0	Безналичные, краткосрочные
Балтийская Торговая Компания ООО	0	28	0	28	0	0	Безналичные, краткосрочные
Балтийский керамический кирпич ООО	0	0	25 000	25 000 (ДЗ)	0	0	Безналичные, краткосрочные
Евродом ООО	6 168	15 901	850	21 219	0	0	Безналичные, краткосрочные
К8 ООО(Ризлт-Палас ООО)	6 232	13 200	9 832	9 600	0	0	Безналичные, краткосрочные
Ктсх-сервис ООО	3	2 533	1 451	1 085	0	0	Безналичные, краткосрочные
КТСХ ООО	17	12	23	6	0	0	Безналичные, краткосрочные
Новострой ООО	190	0	190	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
Проектное бюро ООО	11 908	5 148	800	16 257	0	0	Безналичные, краткосрочные

10.5 Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. 254 148 тыс. руб. на 31.12.2023г., 176 108 тыс. руб. на 31.12.22г., 176 709 тыс. руб. на 31.12.2021г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты. Прирост чистых активов обусловлен окончанием строительства (разрешение на ввод в эксплуатацию МКД получено 05.10.2023 г.) и признанием выручки по договорам ДДУ в момент подписания актов приема-передачи, а также реализации готовой продукции (жилых помещений в сданном МКД) по договорам купли-продажи.

Пандемия коронавируса не оказала отрицательного влияния на экономику Общества.

С 2022 году в связи с обострением конфликта в Украине, введение санкций иностранными государствами, Калининградская область оказалась физически отрезанной от РФ. Особенный удар по строительной отрасли Калининградской области нанесло введение сухопутной транспортной блокады со стороны Литвы. Большинство предприятий столкнулись с удорожанием логистики и с увеличением срока поставок. Под запрет транзита попадали стройматериалы, а они задействованы в инвестиционной фазе любой отрасли в регионе, по власти региона начали перестраивать логистику, подсанкционные товары поставили на паромы, увеличили количество паромов. Тем самым решили проблему транспортной блокады.

Общество в 2023 году полностью погасило свои обязательства по кредитной линии в Банке Альфа-банк АО, открытой на финансирование первой очереди строительства МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея.

Обществом начато строительство второй очереди МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не предполагает прекращения своей деятельности в 2024 г.

10.6 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;

- обновление правовой базы.

Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ, риск изменения валютного законодательства.

Общество осуществляет постоянный мониторинг критических рисков, что позволяет своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

10.7 Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

10.8 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию, не выявлено.

Генеральный директор

23.04.2024 г.

М.П.



/Качанович А.Н./