

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
независимого аудитора  
о годовой бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ»  
за 2023 год

Единственному участнику  
ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» (ОГРН 1157451008428), 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 в табличной и текстовой форме, 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 «ИКАР-СТРОЙ» 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

И.И. Сикорский

Директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706021293)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ЮрСИ-аудит»  
454085, Челябинск, улица Марченко, 39-145  
ОРНЗ 11606069384

«23» апреля 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"</b>	ИНН	<b>7451392508</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	<b>454091, Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, дом 25, офис 330</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ЮрСИ-аудит"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7452033237</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027403769172</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	390	434	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	3 161	4 641	295
	в том числе:				
	основные средства в организации		901	1 218	295
	основные средства а аренде		2 260	3 423	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе:				
	выданные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 349	3 858	1 432
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>9 900</b>	<b>8 933</b>	<b>1 727</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	1 115 925	1 416 611	511 619
	в том числе:				
	Материалы	12101	200 756	30 420	35 610
	Товары	12102	404 460	376 063	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)		-	31 283	22 251
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 1)		20 940	20 940	20 940

	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2)		-	-	17 949
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-1 этап)		-	29 041	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-2 этап)		-	116 472	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 3)		-	642 398	53 566
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 4)		-	-	249 929
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 5)		26 623	16 399	16 399
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 6)		334 580	17 957	17 957
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 7)		6 295	5 955	5 955
	строительство инвестиционного объекта подрядным способом Детский сад п.Северный		-	13 053	10 313
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		30 577	28 016	23 240
	инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) (мкр. Вишневая горка МКД 4)		-	5 687	-
	затраты заказчика-застройщика		50 890	82 927	37 510
	инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) (мкр. Вишневая горка МКД 2-1)		25 021	-	-
	инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) (мкр. Вишневая горка МКД 2-2)		15 783	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	73 571	96 302	42 154
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	35 955	5 693	6 324
	НДС по приобретенным услугам	12202	1 060	211	119
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		-	415	228
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)		1 118	1 242	516
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 2-1 этап)		-	2 151	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 2-2 этап)		-	15 717	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 5)		606	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 3)		-	70 307	4 196
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 4)		-	-	30 771

	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 6)		30 627	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка детский сад на 296 мест п. Северный)		-	6	-
	НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершенным строительством инвестиционным объекта (мкр. Вишневая горка общ МКД 3)		-	560	-
	НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершенным строительством инвестиционным объекта (мкр. Вишневая горка МКД 2-1)		2 552	-	-
	НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершенным строительством инвестиционным объекта (мкр. Вишневая горка МКД 2-2)		1 653	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	939 907	352 360	303 810
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	297 993	287 319	224 585
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	28 898	4 348	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	2 232	10 843	1 991
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 2-1 этап)		1 437	850	-
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 2-2 этап)		2 024	850	-
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 3)		-	10 373	15 404
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 4)		-	-	25 145
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 6)		54 385	-	-
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 3)		-	6 777	3 534
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 4)		-	-	33 151
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 2.1)		-	-	-
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 2.2)		-	-	-
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 6)		552 938	-	-

	расчеты с инвесторами по средствам, полученным на финансирование строительства инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		-	31 000	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	36 152	-	-
	в том числе: займы выданные		36 152	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	214 203	15 058	1 078
	в том числе: расчетный счет		7 036	13 203	538
	деPOSITные счета		207 167	1 855	540
	Прочие оборотные активы	1260	15	1	-
	Итого по разделу II	1200	2 379 773	1 880 332	858 661
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 389 673	1 889 265	860 388

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	319 341	16 766	(5 825)
	Итого по разделу III	1300	319 353	16 778	(5 813)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	677 575	941 176	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	547 174	493 433	-
	Долгосрочные займы	14102	117 425	442 980	-
	проценты по долгосрочным займам		12 976	4 763	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 847	2 093	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	1 848	2 757	27 735
	в том числе:				
	обязательство по аренде		1 848	2 757	27 735
	Итого по разделу IV	1400	688 270	946 026	27 735
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	276 043	217 856	627 666
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	48 890	50 615	252 025
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	8 746	2 646	-
	Проценты по краткосрочным займам	15103	199 480	2 713	4
	Краткосрочные кредиты		18 927	161 882	375 637
5	Кредиторская задолженность	1520	427 829	180 263	133 396
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	299 972	110 421	88 539
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	29 588	29 782	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	95 440	4 543	6
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	63	33	7
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	40	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	2 726	35 484	44 844
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	32	-	-
	Прочие обязательства	1550	678 146	528 342	77 404
	в том числе:				
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 2-1 этап)		42 518	850	-
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 2-2 этап)		27 814	850	-
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 3)		-	436 686	18 958
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 4)		-	8 163	58 446
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 6)		607 323	-	-
	целевое финансирование инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		-	81 000	-
	обязательство по аренде ОС		489	793	-



прочие обязательства		2	-	-
Итого по разделу V	1500	1 382 050	926 461	838 466
<b>БАЛАНС</b>	1700	2 389 673	1 889 265	860 388



**Соловьев Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

16 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"</b>	ИНН	7451392508		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 407 498	353 698
6	Себестоимость продаж	2120	(1 385 381)	(207 412)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 022 117	146 286
6	Коммерческие расходы	2210	(72 611)	(8 291)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	949 506	137 995
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 975	44
	Проценты к уплате	2330	(306 288)	(85 089)
	Прочие доходы	2340	14 189	3 287
	Прочие расходы	2350	(270 578)	(26 864)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	388 804	29 373
	Налог на прибыль	2410	(86 178)	(6 782)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(81 915)	(7 115)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 263)	333
	Прочее	2460	(51)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	302 575	22 591

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	302 575	22 591
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Соловьев Сергей  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
7451392508		
41.20		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

**Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной**

**ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

**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	12	-	-	-	(5 825)	(5 813)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	22 591	22 591
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	22 591	22 591
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	12	-	-	-	16 766	16 778
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	302 575	302 575
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	302 575	302 575
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	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	12	-	-	-	319 341	319 353

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	(5 813)	22 591	-	16 778
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(5 813)	22 591	-	16 778
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(5 825)	22 591	-	16 766
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(5 825)	22 591	-	16 766
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
До корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-	-
изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок					

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	319 353	16 778	(5 813)



Соловьев Сергей  
Анатолевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

16 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"</b>	ИНН	<b>7451392508</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 086 065	366 800
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 035 592	363 452
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	50 473	3 348
Платежи - всего	4120	(2 073 103)	(1 575 767)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 815 601)	(1 331 382)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 654)	(488)
процентов по долговым обязательствам	4123	(54 581)	(8 822)
налога на прибыль организаций	4124	(43 449)	(2 753)
прочие платежи	4129	(156 818)	(232 322)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	12 962	(1 208 967)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	12 155	-
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	11 860	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	295	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(48 012)	(1 174)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 174)
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	(48 012)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(35 857)	(1 174)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 920 500	1 534 244
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 920 500	1 534 244
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 698 460)	(310 123)
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	(1 590 460)	(310 123)
прочее (перевод долга по дог. займа)	4324	(108 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	222 040	1 224 121
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	199 145	13 980
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 058	1 078
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	214 203	15 058
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель Соловьев Сергей  
 (подпись) Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

16 марта 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	434	-	-	-	(44)	-	-	-	434	(44)	
	5110	за 2022г.	-	-	434	-	-	-	-	-	434	-	
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

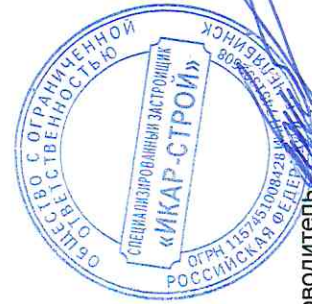
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	434	-	(434)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	434	-	(434)	-
Сайт ЖК Конфетти							



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Соловьев Сергей Анатольевич**  
 \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

16 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	6 768	(2 127)	-	(925)	-	6 213	(3 052)
	5210	за 2022г.	328	(33)	6 440	(2 094)	-	6 768	(2 127)
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	1 501	(283)	-	(317)	-	1 501	(600)
	5211	за 2022г.	328	(33)	1 173	(250)	-	1 501	(283)
Арендованное имущество	5202	за 2023г.	5 267	(1 844)	-	(608)	-	4 712	(2 452)
	5212	за 2022г.	-	-	5 267	(1 844)	-	5 267	(1 844)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	1 173	(1 173)	-	
в том числе:							
Другие виды основных средств	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	1 173	(1 173)	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	36 152	-	-	-	-	-	36 152	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	36 152	-	-	-	-	-	36 152	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	36 152	-	-	-	-	-	36 152	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Соловьев Сергей**  
**Анатольевич**  
 \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

16 марта 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 2023г.	1 416 611	-	1 416 611	4 053 665	(4 354 351)	-	X	1 115 925	-	1 115 925	
	5420	за 2022г.	511 619	-	511 619	2 524 892	(1 619 900)	-	X	1 416 611	-	1 416 611	
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	30 420	-	30 420	696 051	(525 715)	-	720 860	200 756	200 756	
	5421	за 2022г.	35 610	-	35 610	608 125	(613 315)	-	612 794	30 420	30 420		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	260 612	(260 612)	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	376 063	-	376 063	985 038	(956 641)	-	-	404 460	-	404 460	
	5423	за 2022г.	-	-	-	524 567	(148 504)	-	-	376 063	-	376 063	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	82 927	-	82 927	137 021	(169 058)	-	-	50 890	-	50 890	
	5425	за 2022г.	37 510	-	37 510	105 568	(60 151)	-	-	82 927	-	82 927	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	72 611	(72 611)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	8 291	(8 291)	-	-	-	-	-	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)	5407	за 2023г.	19 899	-	19 899	8 422	(28 321)	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	22 251	-	22 251	15 753	(18 105)	-	-	19 899	-	19 899	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 1)	5408	за 2023г.	20 940	-	20 940	-	-	-	-	20 940	-	20 940	
	5428	за 2022г.	20 940	-	20 940	-	-	-	-	20 940	-	20 940	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2)	5409	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5429	за 2022г.	17 949	-	17 949	5 567	(23 516)	-	-	-	-	-	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 3)		за 2023г.	642 398	-	642 398	161 000	(803 398)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	53 566	-	53 566	588 832	-	-	-	642 398	-	642 398	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 4)		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	249 929	-	249 929	498 089	(748 018)	-	-	-	-	-	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 5)		за 2023г.	16 399	-	16 399	10 224	-	-	-	26 623	-	26 623	
		за 2022г.	16 399	-	16 399	-	-	-	-	16 399	-	16 399	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 6)		за 2023г.	17 957	-	17 957	316 623	-	-	-	334 580	-	334 580	
		за 2022г.	17 957	-	17 957	-	-	-	-	17 957	-	17 957	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 7)		за 2023г.	5 955	-	5 955	340	-	-	-	6 295	-	6 295	
		за 2022г.	5 955	-	5 955	-	-	-	-	5 955	-	5 955	
строительство инвестиционного объекта подрядным способом Детский сад п.Северный		за 2023г.	13 053	-	13 053	247 538	(260 591)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	10 313	-	10 313	2 740	-	-	-	13 053	-	13 053	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		за 2023г.	39 400	-	39 400	63 848	(72 671)	-	-	30 577	-	30 577	
		за 2022г.	23 240	-	23 240	16 160	-	-	-	39 400	-	39 400	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-1 этап)		за 2023г.	29 041	-	29 041	381 779	(410 820)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	29 041	-	-	-	29 041	-	29 041	
строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-2 этап)		за 2023г.	116 472	-	116 472	671 754	(788 226)	-	-	-	-	-	
		за 2022г.	-	-	-	116 472	-	-	-	116 472	-	116 472	



## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Соловьев Сергей  
 Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

16 марта 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	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	352 360	-	4 939 041	-	(4 351 494)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	939 907
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2022г.	303 810	-	229 436	-	(181 356)	-	-	-	-	-	470	-	-	-	352 359
	5511	за 2023г.	4 348	-	2 083 565	-	(2 059 015)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 898
Авансы выданные	5531	за 2022г.	-	-	4 348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348
	5512	за 2023г.	287 319	-	289 473	-	(278 799)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297 993
Прочая	5532	за 2022г.	224 585	-	168 657	-	(105 923)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287 319
	5513	за 2023г.	41 843	-	2 758	-	(42 369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 232
Расчеты по ДДУ	5533	за 2022г.	79 225	-	37 581	-	(75 433)	-	-	-	-	-	470	-	-	-	41 843
	5514	за 2023г.	12 073	-	1 294 924	-	(1 249 151)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 846
Расчеты по эскроу	5534	за 2022г.	-	-	12 073	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 073
	5515	за 2023г.	6 777	-	1 268 321	-	(722 160)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	552 938
Итого	5535	за 2022г.	-	-	6 777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 777
	5500	за 2023г.	352 360	-	4 939 041	-	(4 351 494)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	939 907
	5520	за 2022г.	303 810	-	229 436	-	(181 356)	-	-	-	-	-	470	-	-	-	352 359

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	остаток на конец периода
				поступление			выбыло							
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	943 933	1 853 852	12 976	(2 131 338)	-	-	-	-	-	-	-	679 423
	5571	за 2022г.	27 735	939 170	79 725	(102 697)	-	-	-	-	-	-	-	943 933
в том числе:														
кредиты	5552	за 2023г.	493 433	1 655 793	-	(1 602 052)	-	-	-	-	-	-	-	547 174
	5572	за 2022г.	-	493 433	74 962	(74 962)	-	-	-	-	-	-	-	493 433
займы	5553	за 2023г.	447 743	196 890	12 976	(527 208)	-	-	-	-	-	-	-	130 401
	5573	за 2022г.	-	442 980	4 763	-	-	-	-	-	-	-	-	447 743
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	27 735	2 757	-	(27 735)	-	-	-	-	-	-	-	2 757
обязательство по аренде ОС	5555	за 2023г.	2 757	1 169	-	(2 078)	-	-	-	-	-	-	-	1 848
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	926 461	4 857 207	208 276	(4 609 926)	-	-	-	-	-	-	-	1 382 018
	5580	за 2022г.	838 466	867 756	5 359	(785 590)	-	-	-	-	-	-	-	926 461
в том числе:														
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	110 421	2 142 504	-	(1 952 953)	-	-	-	-	-	-	-	299 972
	5581	за 2022г.	88 539	104 665	-	(82 783)	-	-	-	-	-	-	-	110 421
авансы полученные	5562	за 2023г.	29 782	1 185 145	-	(1 185 339)	-	-	-	-	-	-	-	29 588
	5582	за 2022г.	-	29 782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 782
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	4 543	156 313	50	(65 466)	-	-	-	-	-	-	-	95 440
	5583	за 2022г.	6	4 537	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 543
кредиты	5564	за 2023г.	164 528	18 927	8 746	(164 528)	-	-	-	-	-	-	-	27 673
	5584	за 2022г.	375 642	161 882	2 646	(375 642)	-	-	-	-	-	-	-	164 528
займы	5565	за 2023г.	53 328	48 890	199 480	(53 328)	-	-	-	-	-	-	-	248 370
	5585	за 2022г.	252 025	50 200	2 713	(251 610)	-	-	-	-	-	-	-	53 328
прочая	5566	за 2023г.	35 517	4 865	-	(37 553)	-	-	-	-	-	-	-	2 829
	5586	за 2022г.	44 850	7 306	-	(17 109)	-	-	-	-	-	-	-	35 517
целевое финансирование по ДДУ	5567	за 2023г.	527 549	1 300 563	-	(1 150 454)	-	-	-	-	-	-	-	677 658
	5587	за 2022г.	77 404	508 591	-	(58 446)	-	-	-	-	-	-	-	527 549
обязательство по аренде ОС	5568	за 2023г.	793	-	-	(304)	-	-	-	-	-	-	-	489
	5588	за 2022г.	-	793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	793
Итого	5550	за 2023г.	1 870 394	6 711 059	221 252	(6 741 264)	-	-	-	-	-	-	-	2 061 441
	5570	за 2022г.	866 201	1 806 926	85 084	(888 287)	-	-	-	-	-	-	-	1 870 394

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Соловьев Сергей**  
**Анатольевич**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

16 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 247 312	527 233
Расходы на оплату труда	5620	2 251	415
Отчисления на социальные нужды	5630	471	116
Амортизация	5640	920	780
Прочие затраты	5650	203 397	108 639
Итого по элементам	5660	1 454 351	637 183
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(421 480)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	3 641	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 457 992	215 703

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



Руководитель  
Соловьев Сергей  
Анатольевич  
(расшифровка подписи)

16 марта 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	197	(143)	(22)	32
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	-	197	(143)	(22)	32



**Соловьев Сергей  
Анатольевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

16 марта 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 071 127	10 575 446	1 451 450
RQFSEПY-168597/0556-00006 от 08.02.2023 Вексель (ВФ 0001727) залог кредит д.сад. Конфетти	5811	-	-	-
RQFSEПY-168597/0556-00007 от 08.02.2023 Вексель (ВФ 0001728) залог кредит д.сад. Конфетти	5812	-	-	-
Ген.соглашение ПФИ 6246-R (ВГ2-1) от 30.09.2022	5813	-	5 510	-
Ген.соглашение ПФИ 6246-R (ВГ2-2) от 30.09.2022	5814	-	5 580	-
Ген.соглашение ПФИ 6246-R (Д/Сад Конфетти) от 30.09.2022	5815	-	-	-
Д301_160В00ЕU4 от 08.02.2023 (Д/сад Конфетти) здание д/сада	5816	-	-	-
Д301_160В00JANMF от 21.06.2023 (ВГ МКД 6)	5817	861 524	-	-
ДИО1_160В00ЕU4 от 08.02.2023 (Д/сад Конфетти)	5818	-	-	-
ДИО1_160В00J99 от 15.06.2023 (Сети МКД 6,5,7,1)	5819	-	-	-
ДИО1_160В00JANMF от 21.06.2023 (МКД 6)		54 104	-	-
Дог ипот №ДИО1_160В00FD9 от 28.02.2023 (Виш.гор. МКД 4) к.д.160В00FD9 от 28.02.23 Должник СЗ Икар		10 045	-	-
Дог. ипотеки №ДИО1_160В004V6 от 31.05.2022 (Виш.гор. №3) право аренды зем. уч. :8118		-	29 991	-
Дог. ипотеки №ДИО1_160В00ВК8 от 02.11.22 прав ар.на ЗУ :8118 (Зем.уч-к по буд.приб.ВГЗ) долж Икар ЮГ		-	29 991	-
Договор залога имуц. прав № 32563 от 27.09.2021 (Виш.гор. №3) к.д. 61249 от 27.09.2021		-	963 645	-
Договор залога имуц. прав № Д301_160В004V6 от 31.05.2022 (Виш.гор. №3)		-	963 645	-
Договор залога имуц. прав № Д301_160В006СУ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-2)		-	458 317	-
Договор залога имуц. прав № Д301_160В006СТ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-1)		-	458 073	-
Договор ипотеки № ДИО1_160В006СУ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-2) право аренда на зем.уч.:8117		-	75 358	-
Договор ипотеки №32564 от 27.09.2021 (Виш.гор. МКД 3) к.д.61249 от 27.09.2021		-	29 991	-
Договор ипотеки №ДИО1_160В00JAM от 10.07.2023 (Виш.гор. МКД 3)		96 885	-	-
Договор поручительства №32800 от 22.12.2021 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал") 549 567 500		-	549 568	-
Договор поручительства №32791 от 20.12.2021 (должник СЗ Икар по к.д. 61279 от 20.12.21 г. 45 кв.)		-	145 545	-
Договор поручительства ДП_160В00СРТ от 21.12.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й кв. ")2 711 584 000		-	2 711 584	-
Договор поручительства ДП01_160В00FD9 от 28.02.2023 (должник: ООО "СЗ Икар") 48 133 750		48 134	-	-
Договор поручительства ДП02_160В00ВК8 от 02.11.2022 (должник: ООО ИКАР ЮГ") 91 729 000		-	91 729	-

Договор поручительства ДП07_160B0075F от 25.07.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал") 3 265 54 000	-	3 265 544	-
Залог по доп.согл.№5 к к.д. 61279 от 20.12.21 (должник: СЗ Икар 45 кв.) от 01.11.2022 г.	-	353 231	-
Кредитный договор N160B003ZW от 31.05.2022 (Дофинансирование МКД 4)	-	353 231	-
МК 392/2023 ИКЗ 2337438002100746001001014700004120412 от 24.11.2023	435	-	-
МК №0169300005022000254_63485 от 28.11.2022 (ВГ4) кв.148	-	292	-
МК №0169300005022000265_63485 от 12.12.2022 (ВГ4) кв.375	-	249	-
ВГ №3 Муниципальный контракт №0169300035822000155 ИКЗ 223741503192274150100100760016810412	-	635	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000236 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101390016810412 (8кв)	-	889	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000237 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101380016810412 (8кв)	-	889	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000238 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101400016810412 (2кв)	-	222	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000239 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101360016810412 (9кв)	-	998	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000240 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101340016810412 (9кв)	-	998	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000241 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101350016810412 (9кв)	-	998	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000242 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101370016810412 (9кв)	-	998	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000318 ИКЗ 223741503192274150100101770016810412 (8кв)	-	664	-
ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000319 ИКЗ 223741503192274150100101780016810412 (8кв)	-	995	-
ВГ№3 Муниц.контракт №0169300035821000388 от 13.12.2021 ИКЗ 21374150319227415010010268001681 (11кв)	-	727	-
Договор ипотeki № ДИ01_160B006СТ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-1) право ар.на зем.уч.:8117	-	75 358	-
Дог. ипотeki №32558 от 27.09.2021 (Виш.гор. №4) к.д.61248 от 27.09.2021	-	-	37 819
Дог.ипотеки № 32794 от 20.12.2021 (к.д.61279 от 20.12.21 СЗ) 45 квартал	-	-	37 819
Договор залога имущ. прав № 32563 от 27.09.2021 (Виш.гор. №3) к.д. 61249 от 27.09.2021	-	-	638 536
Договор залога имущ.прав №32557 от 27.09.2021 (Виш.гор МКД4) к.д.61248 от 27.09.21	-	-	705 764
Договор ипотeki №32564 от 27.09.2021 (Виш.гор. МКД 3) к.д.61249 от 27.09.2021	-	-	29 991
ВГ4 Муниципальный контракт №0169300035821000387 от 13.12.2021 ИКЗ 213741503192274150100102670016810412(12кв)	-	-	794
ВГ№3 Муниц.контракт №0169300035821000388 от 13.12.2021 ИКЗ 21374150319227415010010268001681 (11кв)	-	-	727

Соловьев Сергей

Анатольевич

(расшифровка подписи)

Руководитель  
ОС «СЗ» ИКАР

(подпись)



16.03.2024

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		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 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Соловьев Сергей  
Анатольевич  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

## Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» зарегистрировано 19.06.2015 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Челябинской области. ОГРН 1157451008428. Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга дом №25, офис 330. Фактический адрес совпадает с юридическим.

Основная деятельность предприятия - Строительство жилых и нежилых зданий.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом – управляющим, функции которого с 01.04.2022 года исполняет Сихарулидзе Сергей Важевич.

На основании Решения 1/2024 Единственного участника ООО Специализированный застройщик «Икар-Строй» от 15.01.2024 г. с 15.01.2024 г. полномочия управляющего ИП Сихарулидзе Сергея Важевича прекращены, с 16.01.2024 г. назначен директором общества Соловьев Сергей Анатольевич.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера. В учете используются регистры и сводные учетные формы, создаваемые на базе программного обеспечения 1С: Предприятие 8.3.

Уставный капитал общества образован в размере 12 000 рублей в соответствии с Уставом общества и полностью оплачен.

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

Обособленных подразделений ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не имеет.

В течение 2023 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» применял общую систему налогообложения.

Аудит бухгалтерской отчетности за 2023 г. будет проведен ООО «ЮрСИ-аудит» в апреле 2024 г.

В 2023 году ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов строительства подрядным способом с привлечением денежных средств по договорам долевого участия (ДДУ), инвестиционным договорам, а также за счет целевых кредитов и займов. Расходы на создание объектов строительства учитываются обособлено и отражаются в бухгалтерском балансе в разрезе «Номенклатурных групп» - объектов строительства по строке 1210 бухгалтерского баланса. Выручкой от реализации товаров (работ, услуг) является экономия, полученная от строительства, остающаяся в распоряжении застройщика и выручка по договорам купли-продажи недвижимости (квартиры), зарегистрированной в собственность ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ». Дата признания дохода в виде экономии средств дольщиков определяется застройщиком на дату подписания передаточного акта между застройщиком и дольщиком. Финансовый результат по МКД определяется в целом по объекту. Проценты по кредитам и займам, привлеченных для создания объектов строительства, учитываются в составе прочих расходов.

Авансы выданные поставщикам и подрядчикам для строительства инвестиционных объектов учитываются по строке 1230 бухгалтерского баланса.

Ключевые объекты строительства:

1. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-47-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 1 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

2. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-51-2021 от 18.05.2021 г. осуществлено строительство Многоквартирного жилого дома № 2 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. На основании Постановления от 23.06.2022 г. №1086 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 74-RU74522000-51-2021 от 18.05.2021 г.» от 23.06.2022 г. Многоквартирный дом №2 разделен на (Этап1 и Этап2). Получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 74-RU-74522000-45-2023 от 21.09.2023 г. Строительство осуществлялось с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов.

В отношении МКД 2 (1 этап) всего было заключено 137 договора долевого участия, в том числе 136 договора заключено в 2023 г., исполнено 121 ДДУ, на 31.12.2023 остались обязательства по 16 ДДУ. Для строительства привлечены средства по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Сумма привлеченных денежных средств по исполненным ДДУ составила 326 116 тыс. руб. сумма фактических затрат в отношении исполненных ДДУ составила 210 375 тыс. руб. Сумма экономии составила 115 741 тыс. руб. и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Зарегистрировано право собственности на 94 квартиры, из них реализовано 54 квартиры на сумму 192 884 тыс. руб., выручка отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

Для строительства данного объекта были привлечены кредитные средства:

-КД № 160B006CT от 30.09.2022г. На 31.12.2023 г. задолженность по кредиту полностью погашена В 2023 г. привлечено 340 719 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 17 203 тыс. руб.

В отношении МКД 2 (2 этап) всего было заключено 118 договора долевого участия, в том числе 117 договора заключено в 2023 г., исполнено 108 ДДУ, на 31.12.2023 остались обязательства по 10 ДДУ. Для строительства привлечены средства по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Сумма привлеченных денежных средств по исполненным ДДУ составила 291 201 тыс. руб. сумма фактических затрат в отношении исполненных ДДУ составила 176 227 тыс. руб. Сумма экономии составила 115 104 тыс. руб. и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Получен перерасход по ДДУ в сумме 130 тыс. руб. и отражен в составе Прочих расходов (не для налогообложения прибыли) по строке 2350 Отчета о финансовых результатах. Зарегистрировано право собственности на 104 квартиры, из них реализовано 48 квартир на сумму 175 731 тыс. руб., выручка отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

Для строительства данного объекта были привлечены кредитные средства:

-КД № 160B006CU от 30.09.2022г. На 31.12.2023 г. задолженность по кредиту полностью погашена В 2023 г. привлечено 252 981 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 19 594 тыс. руб.

3. В 2023 г. были исполнены обязательства по передаче 120 ДДУ в отношении объекта: Многоквартирный жилой дом № 3 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. Разрешение на строительство № 74-19-40-2021 от 29.04.2021 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 74-RU74522000-88-2022 от 23.12.2022 г. Строительство осуществлялось с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Сумма привлеченных средств по ДДУ, исполненным в 2023 г. составила 432 245 тыс. руб. Сумма фактических затрат в отношении исполненных договоров долевого участия по данному объекту составила 269 431 тыс. руб. Сумма экономии по строительству объекта недвижимости составила 162 941 тыс. руб., и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Получен перерасход по ДДУ в сумме 127 тыс. руб. и отражен в составе Прочих расходов (не для налогообложения прибыли) по строке 2350 Отчета о финансовых результатах. Зарегистрировано право собственности на 258 квартиры, из них реализовано 217 квартир на сумму 742 772 тыс. руб., выручка отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

Для строительства данного объекта были привлечены кредитные средства:

-КД № 61249 от 27.09.2021г. Кредиторская задолженность (ссудная) на 01.01.2023 составляла 180 224 тыс. руб. В 2023 г. привлечено 6 023 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2023 г. составила 6 347 тыс. руб. На 31.12.2023 г. ссудная задолженность и проценты полностью погашены.

-КД № 160B004V6 от 31.05.2022г. Кредиторская задолженность (ссудная) на 01.01.2023 составляла 184 546 тыс. руб. Сумма начисленных процентов составила 12 952 тыс. руб. На 31.12.2023 г. ссудная задолженность и проценты полностью погашены.

4. В 2023 г. были исполнены обязательства по передаче 4 ДДУ в отношении объекта: Многоквартирный жилой дом № 4 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. Получено Разрешение на ввод в эксплуатацию № 74-RU-74522000-88-2022 от 23.12.2022 г. Строительство осуществлялось с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Сумма привлеченных средств по ДДУ, исполненным в 2023 г. составила 8 163 тыс. руб. Сумма фактических затрат в отношении исполненных договоров долевого участия по данному объекту составила 6 247 тыс. руб. Сумма экономии по строительству объекта недвижимости составила 1 916 тыс. руб., и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Было реализовано 161 квартир на сумму 536 319 тыс. руб., выручка отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

Для строительства данного объекта были привлечены кредитные средства:

-КД № 61248 от 27.09.2021г. Кредиторская задолженность (ссудная) на 01.01.2023 составляла 84 073 тыс. руб. В 2023 г. сумма начисленных процентов составила 1 288 тыс. руб. На 31.12.2023 ссудная задолженность и проценты погашены полностью.

-КД № 160B003ZW от 31.05.2022 г. Кредиторская задолженность (ссудная) на 01.01.2023 г. составила 45 523 тыс. руб. (в том числе проценты 527 тыс. руб.). В 2023 г. сумма начисленных процентов составила 1 636 тыс. руб. На 31.12.2023 ссудная задолженность и проценты погашены полностью.

5. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-50-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 5 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

6. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-48-2021 от 18.05.2021г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 6 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

7. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-47-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 7 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

8. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-50-2022 от 14.07.2022 г. осуществлено строительство объекта: Здание магазина. Челябинская область Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 м по направлению на юго-восток от пос. Северный. Получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 74-RU-74522000-15-2023 от 12.04.2023 г. Строительство осуществлялось с привлечением инвестиционных средств. Сумма привлеченных средств по инвестиционному договору составила 81 000 тыс. руб. Сумма фактических затрат на строительство объекта составила 78 770 тыс. руб. Сумма экономии составила 2 230 тыс. руб. (в том числе НДС с экономии в сумме 371 тыс. руб.). Сумма экономии за вычетом НДС составила 1 859 тыс. руб. и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.

9. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-108-2022 от 23.12.2022 г. осуществлено строительство объекта: Детский сад на 296 мест, расположенный по адресу: Челябинская область Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 м по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. Получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 74-RU74522000-63-2023 от 02.11.2023 г. Строительство осуществлялось с привлечением кредитных средств. Данный объект был реализован в 2023 г. Сумма реализации составила 434 677 тыс. руб. (в том числе НДС 72 446 тыс. руб.). Сумма дохода за вычетом НДС составила 362 231 тыс. руб. и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах.



Для строительства объектов ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» привлекает кредитные средства у ПАО «Сбербанк».

В общей сложности в течение 2022 г. для строительства объектов ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» привлекал заемные средства:

(тыс. руб.)

Кредитор	Остаток на 01.01.2023	Привлечено кредитных (заемных) средств в 2023	Погашено кредитных (заемных) средств в 2023	Остаток на 31.12.2023
	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)
ПАО «Сбербанк»	655 315	1 674 720	1 763 934	566 101
Прочие кредиторы (дог. займа)	493 595	245 780	573 060	166 315
<b>Итого:</b>	<b>1 148 910</b>	<b>1 920 500</b>	<b>2 336 994</b>	<b>732 416</b>

Кредиторская задолженность по % на 01.01.2023 г. 10 122 тыс. руб. Начислено % за 2023 г. 305 990 тыс. руб. (строка 2330 отчета о финансовых результатах). Погашено в 2023 г. % 94 910 тыс. руб. Кредиторская задолженность по % на 31.12.2023 г. 221 202 тыс. руб.

Кроме того были начислены процентные расходы по аренде ОС (ФСБУ25/2018) в сумме 298 тыс. руб.

Итого начислено % к уплате за 2023 г. 306 288 тыс. руб. (отражено в строке 2330 Отчета о финансовых результатах).

В 2023 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» размещал на основании договора с ПАО «Сбербанк» депозиты, а также получены % по счету. Сумма процентов, начисленных по депозитам и % по счету составила 1 975 тыс. рублей. (строка 2320 отчета о финансовых результатах).

Выручка от обычных видов деятельности за 2023 год составила 2 407 498 тыс. руб. (строка 2110 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Объект	Сумма (тыс. руб.)
Сумма экономии МКД 2-1 (мкр. Вишневая Горка)	115 741
Договоры купли продажи квартир МКД 2-1 (мкр. Вишневая Горка)	192 884
Сумма экономии МКД 2-2 (мкр. Вишневая Горка)	115 104
Договоры купли продажи квартир МКД 2-2 (мкр. Вишневая Горка)	175 731
Сумма экономии МКД 3 (мкр. Вишневая Горка)	162 941
Договоры купли продажи квартир МКД 3 (мкр. Вишневая Горка)	742 772
Сумма экономии МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	1 916
Договоры купли продажи квартир МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	536 319
Сумма экономии Здание магазина	1 859
Договор купли продажи Детский сад на 296 мест	362 231

Себестоимость продаж за 2023 год составила 1 385 381 тыс. руб. (строка 2120 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Объект	Сумма (тыс. руб.)
Сумма затрат на содержание застройщика	169 058
Сумма расходов по ДКП квартир МКД 2-1 (мкр. Вишневая Горка)	103 930
Сумма расходов по ДКП квартир МКД 2-2 (мкр. Вишневая Горка)	87 868
Сумма расходов по ДКП квартир МКД 3 (мкр. Вишневая Горка)	456 156
Сумма расходов по ДКП квартир МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	307 758
Сумма расходов по ДКП Детский сад 296 мест (мкр. Вишневая Горка)	260 611

Валовая прибыль от основной деятельности составила (строка 2100 отчета о финансовых результатах): 1 022 117 тыс. руб.

В 2023 г были получены прочие доходы в сумме 14 189 тыс. руб. (строка 2340 отчета о финансовых результатах), в том числе:

Прочие доходы	Сумма (тыс. руб.)
Доходы от прочей реализации (неиспользованные ТМЦ подрядчикам)	929
Доход от выбытия векселя	11 860
Прекращение аренды зем. участков (ФСБУ 25)	177
Процентный опцион (хеджирование)	549
Прочие доходы (возмещение убытков по судебным взысканиям)	630
Прочие доходы	44
<b>Итого строка 2340 отчета о финансовых результатах</b>	<b>14 189</b>

В 2023 г. были произведены прочие расходы в сумме 270 578 тыс. руб. (строка 2350 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Прочие расходы	Сумма (тыс. руб.)
Расходы от прочей реализации (неиспользованные ТМЦ подрядчикам)	915
Расходы на услуги банков	371
Возмещение недополученных % банкам	8 407
Экспертизы для передачи квартир	3 312
Расходы по страхованию залога (кредиты)	675
РИМ сверх норматива (1% от выручки) не но	38 727
Расходы согласно ПСД после сдачи объектов в эксплуатацию	13 463
Поручительства (кредиты)	175 509
Расход от выбытия векселя	11 860
Премия по сделкам хеджирования	13 919
Перерасход по ДДУ не но	257
Безвозмездное пожертвование	930
Прочие (судебные расходы, г/пошлины, нотариус)	2 233
<b>Итого строка 2350 отчета о финансовых результатах</b>	<b>270 578</b>

Прибыль до налогообложения составила 388 804 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 86 178 тыс. руб. (в том числе текущий налог на прибыль 81 915 тыс. руб.; отложенный налог на прибыль 4 263 тыс. руб.).

В результате деятельности ООО Специализированный Застройщик «Икар-Строй» за 2023 г. была получена чистая прибыль в сумме 302 575 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 года составила 319 341 тыс. руб.

Среднесписочная численность ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» за 2023 год составила 1 человек, в штате имеются совместители.

Расходы на оплату труда составили 2 234 тыс. руб.

Отчисления на социальные нужды составили 467 тыс. руб.

### **События после отчетной даты**

Существенных событий после отчетной даты нет.

### **Учетная политика**

Учетная политика предприятия для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год утверждена согласно приказа №1 от 28.12.2020 г.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» является субъектом малого предпринимательства.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (п.3 ПБУ 8/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» осуществляет последующую оценку всех финансовых вложений в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (п. 19 ПБУ 19/02). Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости (п.21 ПБУ 19/02).

Исправление существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности предшествующего отчетного периода, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, предприятие осуществляет без ретроспективного пересчета (п. 9 ПБУ 22/2010) в порядке, установленном п. 14 ПБУ 22/2010.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» (п.2 ПБУ 12/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и и(или) движение денежных средств перспективно (п.15.1 ПБУ 1/2008).

В связи с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, являются запасами. Согласно п.2 Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н

указанный стандарт применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 г. В связи с тем, что построенные объекты не будут использоваться в деятельности застройщика в качестве основных средств и строительство осуществляется с целью продажи недвижимости, расходы по строительству отражаются по строке «Запасы» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке к определенным договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в аренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 01.03 (Арендованное имущество)
- 02.03 (Амортизация арендованного имущества)
- 76.07 (Обязательство по аренде)

Начисление амортизации ведется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Организация создает резерв по сомнительным долгам.

### **О налогообложении**

1. Учет доходов и расходов для целей налогообложения по налогу на прибыль осуществляется по «методу начисления».

2. В связи с ФСБУ 25/2018 отражены следующие показатели:

Общество арендует земельные участки по договорам долгосрочной аренды:

- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1213-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 98 тыс.руб. на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 24 тыс.руб.

- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1220-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 54 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 14 тыс.руб.

- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1221-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 6 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 2 тыс.руб.

- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1222-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 14 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 3 тыс.руб.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1223-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 84 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 21 тыс.руб.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1224-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 9 тыс.руб., на 31.12.2023г. договор расторгнут.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1226-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 80 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 20 тыс.руб.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1227-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 86 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 22 тыс.руб.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1228-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 30 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 7 тыс.руб.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1229-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 43 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 8 тыс.руб. договор расторгнут.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 1230-зем от 27.01.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 15 тыс.руб., на 31.12.2023г. договор расторгнут.
- МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ Договор аренда земельного участка № 216-зем от 15.10.2021 арендные обязательства за 2023г. составили 194 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность по арендным платежам составляет 24 тыс.руб.
- СТК ООО договор аренды оборудования СКС/31 от 17.02.2021. Задолженность по арендным платежам на 01.01.2023г. составляет 458 тыс. руб. арендные обязательства за 2023г. составили 349 тыс.руб., на 31.12.2023г. задолженность отсутствует. договор расторгнут.

Ввиду того что у Общества нет права на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, данные договоры учитываются по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА – права пользования активом и обязательством по аренде.

Сформировано ППА – право пользования активом в размере 2260 тыс. руб., отражен актив в составе основных средств, в балансе по строке 1150 и в подстроке к ней обособленно.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01.03	5 267 356,79		500 713,27	1 056 273,41	4 711 796,65	
Дизель-генератор Atlas Copco QAS 250	1 642 497,57				1 642 497,57	
Земельный участок 74:19:1202003:103			500 713,27		500 713,27	
Земельный участок 74:19:1202003:8107	503 642,57				503 642,57	
Земельный участок 74:19:1202003:8114	279 795,55				279 795,55	
Земельный участок 74:19:1202003:8115	31 563,31				31 563,31	
Земельный участок 74:19:1202003:8116	71 396,80				71 396,80	
Земельный участок 74:19:1202003:8117	432 629,72				432 629,72	
Земельный участок 74:19:1202003:8118	434 852,23			434 852,23		
Земельный участок 74:19:1202003:8119	467 404,97			467 404,97		
Земельный участок 74:19:1202003:8120	413 130,28				413 130,28	
Земельный участок 74:19:1202003:8121	444 870,62				444 870,62	
Земельный участок 74:19:1202003:8122	153 769,95				153 769,95	
Земельный участок 74:19:1202003:8123	237 787,01				237 787,01	
Земельный участок 74:19:1202003:8124	154 016,21			154 016,21		
<b>Итого</b>	<b>5 267 356,79</b>		<b>500 713,27</b>	<b>1 056 273,41</b>	<b>4 711 796,65</b>	

### Начисление амортизации ППА

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02.03		1 844 001,75	280 839,76	888 799,30		2 451 961,29
Дизель-генератор Atlas Copco QAS 250		1 313 998,07		328 499,50		1 642 497,57
Земельный участок 74:19:1202003:103				60 692,50		60 692,50
Земельный участок 74:19:1202003:8107		73 703,76		73 703,76		147 407,52
Земельный участок 74:19:1202003:8114		40 945,68		40 945,68		81 891,36

Земельный участок 74:19:1202003:8115		4 619,04		4 619,04	9 238,08
Земельный участок 74:19:1202003:8116		10 448,28		10 448,28	20 896,56
Земельный участок 74:19:1202003:8117		63 311,64		63 311,64	126 623,28
Земельный участок 74:19:1202003:8118		63 636,96	116 667,73	53 030,77	
Земельный участок 74:19:1202003:8119		68 400,72	125 401,32	57 000,60	
Земельный участок 74:19:1202003:8120		60 458,04		60 458,09	120 916,13
Земельный участок 74:19:1202003:8121		65 103,00		65 103,00	130 206,00
Земельный участок 74:19:1202003:8122		22 271,37		19 724,76	41 996,13
Земельный участок 74:19:1202003:8123		34 798,08		34 798,08	69 596,16
Земельный участок 74:19:1202003:8124		22 307,11	38 770,71	16 463,60	
<b>Итого</b>		<b>1 844 001,75</b>	<b>280 839,76</b>	<b>888 799,30</b>	<b>2 451 961,29</b>

Арендные обязательства:

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
76.07.1		4 416 722,95	2 223 804,89	658 668,27		2 851 586,33
МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ		4 067 794,39	1 874 876,33	658 668,27		2 851 586,33
Договор аренда земельного участка № 1213-зем от 27.01.2021		564 972,45	97 549,20			467 423,25
Договор аренда земельного участка № 1220-зем от 27.01.2021		313 816,40	54 208,70			259 607,70
Договор аренда земельного участка № 1221-зем от 27.01.2021		35 401,15	6 115,20			29 285,95
Договор аренда земельного участка № 1222-зем от 27.01.2021		80 078,07	13 832,70			66 245,37
Договор аренда земельного участка № 1223-зем от 27.01.2021		485 233,96	83 819,40			401 414,56
Договор аренда земельного участка № 1224-зем от 27.01.2021		487 630,90	487 630,90			
Договор аренда земельного участка № 1225-зем от 27.01.2021		524 237,58	524 237,58			
Договор аренда земельного участка № 1226-зем от 27.01.2021		463 363,54	80 041,50			383 322,04
Договор аренда земельного участка № 1227-зем от 27.01.2021		498 963,25	86 191,00			412 772,25

Договор аренда земельного участка № 1228-зем от 27.01.2021		172 467,12	29 792,00			142 675,12
Договор аренда земельного участка № 1229-зем от 27.01.2021		266 699,97	42 564,49			224 135,48
Договор аренда земельного участка № 1230-зем от 27.01.2021		174 930,00	174 930,00			
Договор аренда земельного участка № 216-зем от 15.10.2012			193 963,66	658 668,27		464 704,61
СТК ООО		348 928,56	348 928,56			
СКС/31 от 17.02.2021 (МКД4)		348 928,56	348 928,56			
<b>Итого</b>		<b>4 416 722,95</b>	<b>2 223 804,89</b>	<b>658 668,27</b>		<b>2 851 586,33</b>

Проценты с обязательства:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
76.07.5	866 388,49		157 955,00		509 868,20	514 475,29
МИНИМУЩЕСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	859 439,70		157 955,00		502 919,41	514 475,29
Договор аренда земельного участка № 1213-зем от 27.01.2021	119 268,06				34 808,39	84 459,67
Договор аренда земельного участка № 1220-зем от 27.01.2021	66 224,39				19 335,70	46 888,69
Договор аренда земельного участка № 1221-зем от 27.01.2021	7 470,67				2 181,24	5 289,43
Договор аренда земельного участка № 1222-зем от 27.01.2021	16 898,81				4 933,99	11 964,82
Договор аренда земельного участка № 1223-зем от 27.01.2021	102 398,49				29 897,54	72 500,95
Договор аренда земельного участка № 1224-зем от 27.01.2021	102 859,67				102 859,67	
Договор аренда земельного участка № 1225-зем от 27.01.2021	110 629,38				110 629,38	
Договор аренда земельного участка № 1226-зем от 27.01.2021	97 783,19				28 550,02	69 233,17
Договор аренда земельного участка № 1227-	105 295,77				30 743,48	74 552,29



зем от 27.01.2021					
Договор аренда земельного участка № 1228- зем от 27.01.2021	36 395,58			10 626,52	25 769,06
Договор аренда земельного участка № 1229- зем от 27.01.2021	56 281,45			16 432,65	39 848,80
Договор аренда земельного участка № 1230- зем от 27.01.2021	37 934,24			37 934,24	
Договор аренда земельного участка № 216- зем от 15.10.2012			157 955,00	73 986,59	83 968,41
СТК ООО	6 948,79			6 948,79	
СКС/31 от 17.02.2021 (МКД4)	6 948,79			6 948,79	
<b>Итого</b>	<b>866 388,49</b>		<b>157 955,00</b>	<b>509 868,20</b>	<b>514 475,29</b>

Также сформировано обязательство по аренде в долгосрочной части 1848 тыс. руб. ( строка 1450 бухгалтерского баланса) и краткосрочной части 489 тыс. руб. (строка 1550 Бухгалтерского баланса).

### **Разницы между данными бухгалтерского учета и налоговых регистров**

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ведется затратным методом.

- 1) Прибыль по бухгалтерскому учету по основному виду деятельности составила 388 804 тыс. рублей.
- 2) Условный расход по налогу на прибыль составил 77 761 тыс. руб.
- 3) Изменение отложенных налоговых активов (ОНА) 2 491 тыс. руб.;
- 4) Изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО) (6 754) тыс. руб.;
- 5) Постоянное налоговое обязательство (актив) 8 417 тыс. руб.
- 6) Текущий налог на прибыль 81 915 тыс. руб.

### **Информация о связанных сторонах**

1) Связанная сторона – управляющий ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» ИП Сихарулидзе Сергей Важевич

ИП Сихарулидзе Сергей Важевич в течение 2023 г. оказывал услуги управления на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа №1 от 01.04.2022 г. Кредиторская задолженность на 01.01.2023 г. составила 300 тыс. руб. Общая сумма оказанных услуг за 2023 г. составила 3 900 тыс. руб. Оплачено в течение 2023 г. 4 200 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 – отсутствует.

2) Связанная сторона – учредитель ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» –  
доля участия 100 %

В 2023 г. получены займы по следующим договорам:

Договоры	Сальдо на 01.01.2023		Обороты за период				Сальдо на 31.12.2023	
	Займ	%	Погашено займов	Погашено %	Получено займов	Начислено %	Займ	%
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР"	138 850 000,00	1 985 753,42	154 950 000,00	2 470 827,01	26 000 000,00	5 292 633,82	9 900 000,00	4 807 560,23
Договор займа б/н от 01.07.2022г (ЖК Конфетти МКД 4)	27 000 000,00	894 931,51	27 000 000,00	1 471 123,29	0	576 191,78	0,00	0,00
Договор займа б/н от 02.09.2022г (ВГ №2)	600 000,00	0,00	250 000,00	0,00	0	31 726,03	350 000,00	31 726,03
Договор займа б/н от 02.09.2022г (ВГ №4)	4 900 000,00	0,00	4 900 000,00	199 703,72	0	199 703,72	0,00	0,00
Договор займа б/н от 07.08.2023г			5 000 000,00		5 000 000,00	27 397,26	0,00	27 397,26
Договор займа б/н от 07.12.2022г (погашение кредиторской задолженности ЖК "Конфетти")	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	311 164,38	0	336 399,46	0,00	25 235,08
Договор займа б/н от 09.02.2023г (На строительство ДС ЖК "Конфетти")	0	0	14 200 000,00	0,00	21 000 000,00	1 007 195,62	6 800 000,00	1 007 195,62
Договор займа б/н от 09.12.2022г (МКД №3 ЖК "Конфетти")	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0	34 246,58	0,00	34 246,58
Договор займа б/н от 09.12.2022г (МКД №4 ЖК "Конфетти")	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	0,00	0	26 510,96	0,00	26 510,96
Договор займа б/н от 17.06.2022г (ЖК Вишневая горка)	32 000 000,00	863 561,64	32 000 000,00	0,00	0	602 589,04	0,00	1 466 150,68
Договор займа б/н от 20.10.2022г	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00	0	108 924,66	0,00	108 924,66
Договор займа б/н от 24.06.2022 (Вишневая горка стр.№ 2)	7 450 000,00	0,00	4 700 000,00	0,00	0	750 817,21	2 750 000,00	750 817,21
Договор займа б/н от 24.06.2022 (Вишневая Горка стр.№ 4)	2 000 000,00	36 164,38	2 000 000,00	0,00	0	82 267,12	0,00	118 431,50
Договор займа б/н от 24.06.2022 (Вишневая горка)	11 700 000,00	0,00	11 700 000,00	488 835,62	0	488 835,62	0,00	0,00
Договор займа б/н от 28.06.2022г (Вишневая Горка стр.№ 4)	2 700 000,00	0,00	2 700 000,00	0,00	0	112 554,79	0,00	112 554,79
Договор займа б/н от 29.07.2022 (ЖК Конфетти МКД 4)	9 000 000,00	191 095,89	9 000 000,00	0,00	0	152 876,71	0,00	343 972,60
Договор займа от 21.09.2022 (Вишневая горка 4)	26 000 000,00	0,00	26 000 000,00	0,00	0	754 397,26	0,00	754 397,26

Кроме того, на 31.12.2023 имеется кредиторская задолженность по приобретенным материалам в 2022 г.в сумме 13 тыс. руб.

3) Лица, являющиеся бенефициарными владельцами:

Черкащенко Ольга Александровна – учредитель ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» 50 %

В 2023 г. были следующие взаимоотношения со связанной стороной:

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на 01.01.2023		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2023	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	227 787,00	341 000,00	4 416 673,91	25 454 173,29	254 960,91	21 405 673,29
Черкащенко Ольга Александровна ИП	227 787,00	341 000,00	4 416 673,91	25 454 173,29	254 960,91	21 405 673,29
б/н от 01.09.2023 (ДС Конфетти) Сопровождение Муниц.контракта				4 346 776,28		4 346 776,28
б/н от 01.10.2022 (мкд № 2-1) Оформ.декларации				300 000,00		300 000,00
б/н от 01.10.2022 (мкд № 2-2) Оформ.декларации				300 000,00		300 000,00
б/н от 01.12.2022 (ВГ мкд№3) Инструкция по эксл.		250 000,00	250 000,00			
б/н от 01.12.2022 (ДС Конфетти) Аренда стр.вагончика, будки охраны				385 000,00		385 000,00
б/н от 02.10.2023 (Осмотр помещений)				4 500,00		4 500,00
б/н от 03.07.2023 (мкд 2) Инструкция по эксл.				250 000,00		250 000,00
б/н от 11.04.2022 (ВГ мкд№4) Оформ.кредита	117 787,00				117 787,00	
б/н от 13.01.2023 (ВГ№3 за заселение)			27 173,91		27 173,91	
б/н от 13.01.2023 (ДС Конфетти)			215 000,00	326 150,00		111 150,00
б/н от 17.05.2023 (Кред.дог. № 160В00JAM перев.квартир ВГЗ) Оформ.кредита				946 632,90		946 632,90
б/н от 20.07.2022 (ВГ№4 за заселение)	110 000,00				110 000,00	
б/н от 21.04.2023 (МКД №1,5,6,7) Оформ.кредита				637 575,00		637 575,00
б/н от 28.04.2023 (ВГ мкд№6) Оформ.кредита				1 313 640,11		1 313 640,11
Договор №16 от 01.07.2021 (Юр.услуги ежемес.с 01.03.23 150т.р)		91 000,00	2 369 000,00	2 328 500,00		50 500,00
Договор №24 от 01.10.2022 (Представ.полномочия ежемес.с.50т.р.)			600 000,00	850 000,00		250 000,00
Договор купли-продажи от 05.04.2023 (канцтовары)				23 529,00		23 529,00
Договор купли-продажи от 05.07.2023 (Канцтовары)				99 370,00		99 370,00

Договор поручительства от 08.02.2023 (ДС Конфетти)			955 500,00	13 342 500,00		12 387 000,00
Итого		113 213,00	4 416 673,91	25 454 173,29		21 150 712,38
Итого развернутое	227 787,00	341 000,00	4 416 673,91	25 454 173,29	254 960,91	21 405 673,29

Ярославцева Ирина Владимировна – учредитель ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» 50 %

Операций в течение 2023 г. со связанной стороной не было.

4) Подконтрольные организации (находящиеся под прямым или косвенным контролем контролирующего лица ООО Специализированный Застройщик «ИКАР»):

Подконтрольные организации	ИНН	Характер отношений
45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	6678114253	Учредитель ООО СЗ "Икар"
БЕЛАЯ ЛИНИЯ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	6671130961	Учредитель ООО СЗ "Икар"
БМ-ГРУПП ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453321358	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР ВОСТОК ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453338432	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР ГРУПП ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453332744	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР ЗАПАД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453338538	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР СЕВЕР ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453338457	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР СЕВЕРО-ЗАПАД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453332783	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР ЮГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453338464	Учредитель ООО СЗ "Икар"
ИКАР-СТРОЙ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7451392508	Учредитель ООО СЗ "Икар"
МАКСИМУМ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	6658562761	Учредитель ООО СЗ "Икар"
РБК ООО	7448138847	Учредитель ООО СЗ "Икар"
СК ИКАР ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453321340	Учредитель ООО СЗ "Икар"
СТАРЫЙ ГОРОД ООО	7451210405	Учредитель ООО СЗ "Икар"

УАЙТ ГРУПП-КАЛУГА ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	4027148587	Учредитель ООО СЗ "Икар"
Заповедный Берег ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453357322	Учредитель ООО СЗ "Икар"
Икар Комфорт ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	7453357315	Учредитель ООО СЗ "Икар"

В течение 2023 г. имелись следующие взаимоотношения с подконтрольными организациями:

Расчеты с поставщиками:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		104 472,00		307 828,00		412 300,00
ИКАР СЕВЕРО-ЗАПАД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК				5 928,00		5 928,00
ТМЦ				5 928,00		5 928,00
СК ИКАР ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК				37 900,00		37 900,00
ТМЦ				37 900,00		37 900,00
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БМ-ГРУПП ООО		104 472,00		264 000,00		368 472,00
ТМЦ		104 472,00		264 000,00		368 472,00
<b>Итого</b>		<b>104 472,00</b>		<b>307 828,00</b>		<b>412 300,00</b>
<b>Итого развернутое</b>		<b>104 472,00</b>		<b>307 828,00</b>		<b>412 300,00</b>

Займы полученные:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
66		26 592 602,74	38 900 000,00	56 536 585,18		44 229 187,92
66.03		26 400 000,00	38 900 000,00	55 580 000,00		43 080 000,00
ИКАР СЕВЕР ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК				16 080 000,00		16 080 000,00
Договор б/н 27.06.2023 (ДС ЖК КОНФЕТТИ)				2 780 000,00		2 780 000,00
Договор б/н от 27.06.2023(МКД ВГ № 3)				3 300 000,00		3 300 000,00
Договор займа б/н от 14.08.2023				10 000 000,00		10 000 000,00
ИКАР СЕВЕРО-ЗАПАД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		16 500 000,00	16 100 000,00	17 500 000,00		17 900 000,00
Договор займа б/н от 06.12.2023				8 500 000,00		8 500 000,00

Договор займа б/н от 09.11.2022 (Строит-во МКД №2)	7 000 000,00	4 000 000,00		3 000 000,00
Договор займа б/н от 25.08.2023(МКД2)			6 000 000,00	6 000 000,00
Договор займа б/н от 29.06.2023 (Банно-оздоровительный комплекс)		2 600 000,00	3 000 000,00	400 000,00
Займ б/н от 05.08.2022 (ЖК Конфетти МКД 4)	9 500 000,00	9 500 000,00		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БМ-ГРУПП ООО	9 900 000,00	22 800 000,00	22 000 000,00	9 100 000,00
Договор займа б/н от 03.10.2023 (ВГ 5)			2 100 000,00	2 100 000,00
Договор займа б/н от 07.02.2023 (ДС ЖК "Конфетти")		11 900 000,00	11 900 000,00	
Договор займа б/н от 10.08.2023 (МКД №6)			3 000 000,00	3 000 000,00
Договор займа б/н от 14.07.2022 (ЖК Конфетти)	7 200 000,00	6 600 000,00		600 000,00
Договор займа б/н от 21.10.2022 (МКД №4 стр. ЖК "Конфетти")	2 700 000,00	1 300 000,00		1 400 000,00
Договор займа б/н от 25.01.2023 (МКД №3 стр. ЖК "Конфетти")		3 000 000,00	5 000 000,00	2 000 000,00
66.04	192 602,74		956 585,18	1 149 187,92
ИКАР СЕВЕРО-ЗАПАД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	192 602,74		523 574,22	716 176,96
Договор займа б/н от 09.11.2022 (Строит-во МКД №2)			250 544,11	250 544,11
Договор займа б/н от 29.06.2023 (Банно-оздоровительный комплекс)			77 824,63	77 824,63
Займ б/н от 05.08.2022 (ЖК Конфетти МКД 4)	192 602,74		195 205,48	387 808,22
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БМ-ГРУПП ООО			433 010,96	433 010,96
Договор займа б/н от 07.02.2023 (ДС ЖК "Конфетти")			24 452,05	24 452,05
Договор займа б/н от 14.07.2022 (ЖК Конфетти)			364 997,27	364 997,27
Договор займа б/н от 21.10.2022 (МКД №4 стр. ЖК "Конфетти")			32 054,79	32 054,79
Договор займа б/н от 25.01.2023 (МКД №3 стр. ЖК "Конфетти")			11 506,85	11 506,85
<b>Итого</b>	<b>26 592 602,74</b>	<b>38 900 000,00</b>	<b>56 536 585,18</b>	<b>44 229 187,92</b>

### Займы выданные:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
58.03			19 397 614,29		19 397 614,29	
ИКАР ЮГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК			19 397 614,29		19 397 614,29	
Договор займа б/н от 18.07.2023			19 397 614,29		19 397 614,29	
Итого			19 397 614,29		19 397 614,29	

### Проценты начисленные по выданным займам:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
76.09			435 782,02		435 782,02	
ИКАР ЮГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК			435 782,02		435 782,02	
Договор займа б/н от 18.07.2023			435 782,02		435 782,02	
Итого			435 782,02		435 782,02	

Иных операций со связанными сторонами в течение 2023 г. у ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не было.

### Перспективы

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты. У общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (непрерывности деятельности).

В 2024 году планируется продолжение строительства подрядным способом, привлечение средств дольщиков и инвесторов.

Директор

С. А. Соловьев

Главный бухгалтер

И. В. Шуманова

16.03.2024

