

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ООО «Аудиторская фирма «Аудит-Стандарт»

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 63, оф.236, тел.219-15-41
ОГРН 1196196004905, ИНН/КПП 6164125225/616401001

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**НЕЗАВИСИМОЙ АУДИТОРСКОЙ КОМПАНИИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «АУДИТ-СТАНДАРТ»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 № 9»
за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года**

Ростов-на-Дону

2024

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик СК10 № 9»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК10 № 9» (ОГРН 1216100011522), 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 за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК10 № 9» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и участника общества за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства

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

Участник общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником общества, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита,

а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «Аудиторская фирма
«Аудит-Стандарт»



Распопов Юрий Михайлович

ОРНЗ в реестре аудиторов и
аудиторских организаций 21706017175

Руководитель аудиторской проверки,
по результатам которой составлено
аудиторское заключение



Беленкова Наталия Николаевна

ОРНЗ в реестре аудиторов и
аудиторских организаций 21706020257

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская фирма «Аудит-Стандарт»
ОГРН 1196196004905,
344002, Ростов-на-Дону, улица Московская, дом 63, офис 236,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11906014961

22 марта 2024 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9»	по ОКПО		72615167
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		6163222610
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384

Местонахождение (адрес) **344006, Ростовская обл, Ростов-На-Дону г, Нижнебульварная ул, дом 6, офис 801.1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "АУДИТ-СТАНДАРТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6164125225
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1196196004905

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	33 270	702 136	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	31 388	153	-
	Приобретение земельных участков	11502	-	697 535	-
	Права пользования активами	11503	1 882	4 448	-
2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	125 707	106 366	-
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11601	125 707	106 366	-
3	Финансовые вложения	1170	-	800 000	800 000
	в том числе:				
	Паи	11701	-	800 000	800 000
	Отложенные налоговые активы	1180	2 878	292	-
2	Прочие внеоборотные активы	1190	-	119 647	21 054
	в том числе:				
	Инвестиционные расходы на строительство	11901	-	101 034	20 360
	Строительство жилых домов	11902	-	18 613	694
	Итого по разделу I	1100	161 855	1 728 441	821 054
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	1 728 290	1 416	-

	в том числе:				
	Материалы	12101	10 064	1 416	-
	Земельные участки под строительство	12102	678 590	-	-
	Незавершенное строительство	12103	1 039 636	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	113 654	1 247	60
	в том числе:				
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12201	18 358	831	2
	НДС по приобретенным услугам	12202	32 187	416	58
	Инвестиционный НДС	12203	63 109	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	420 428	186 481	19 891
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	419 172	185 974	19 891
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	713	30	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	288	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12304	20	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	235	477	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 013	188	81
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 013	188	81
	Прочие оборотные активы	1260	587	13	5
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	47	13	5
	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12602	540	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 263 972	189 345	20 037
	БАЛАНС	1600	2 425 827	1 917 786	841 091

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	801 612	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 049	396	-
	Итого по разделу III	1300	2 149	802 108	100
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	1 773 744	677 820	497 260
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	952 588	-	-
	Долгосрочные займы	14102	821 156	677 820	497 260
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 887	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 869	7 026	-
	в том числе:				
	Обязательство по аренде	14501	4 869	7 026	-
	Итого по разделу IV	1400	1 781 500	684 846	497 260
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1510	250 902	98 038	18 677
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	8	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	250 894	98 038	18 677
5	Кредиторская задолженность	1520	384 244	332 789	325 053
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	55 481	6 360	50
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	116	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 906	541	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	534	6	1
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	324	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	325 883	325 882	325 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	7 032	5	1
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	7 032	5	1
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	642 178	430 832	343 731
	БАЛАНС	1700	2 425 827	1 917 786	841 091

Руководитель

(подпись)

Тараскин Юрий
Александрович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9»	ИНН	72615167		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6163222610		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	642	296
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	642	296
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(322)	(168)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	320	128
	Доходы от участия в других организациях	2310	801 612	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 033	-
	Прочие расходы	2350	(800 894)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 071	128
	Налог на прибыль	2410	(418)	266
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(117)	(26)
	отложенный налог на прибыль	2412	(301)	292
	Прочее	2460	-	2
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 653	396

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	1 653	396
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

28 февраля 2024 г.

Тараскин Юрий
Александрович

(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
72615167		
6163222610		
71.12.2		
12300	16	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	100	-	-	-	-	100
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	801 612	-	396	802 008
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	396	396
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	801 612	X	-	801 612
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	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	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	100	-	801 612	-	396	802 108
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 653	1 653
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 653	1 653
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	-	-	801 612	-	-	801 612
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	801 612	X	-	801 612
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	100	-	-	-	2 049	2 149

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	100	396	801 613	802 109
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	100	396	801 613	802 109
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	396	-	396
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	396	-	396
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 149	802 108	100



(Handwritten signature)

Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
ООО (подпись)
"СЗ СК10 №99"

28 февраля 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
72615167		
6163222610		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	892	272
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	304	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	588	271
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	1
Платежи - всего	4120	(1 095 991)	(180 725)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(862 468)	(154 631)
в связи с оплатой труда работников	4122	(73 645)	(96)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 735)	-
налога на прибыль организаций	4124	(431)	-
прочие налоги	4125	(6 183)	(331)
прочие платежи	4129	(147 529)	(25 667)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 095 099)	(180 453)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 310 138	180 560
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 310 138	180 560
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	(214 214)	-
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	(214 214)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 095 924	180 560
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	825	107
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	188	81
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 013	188
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Тараскин Юрий
Александрович

(расшифровка подписи)

afz

28 февраля 2024 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Сентябрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9»

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (год, месяц, число)	Коды		
Форма по ОКУД	0710003		
по ОКПО	2022	09	30
ИНН	72615167		
по ОКВЭД 2	6163222610		
по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель _____

(подпись)

Тараскин Юрий
Александрович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	702 521	(385)	157 839	820 570	-	(6 135)	-	-	39 790	(6 520)
	5210	за 2022г.	-	-	808 887	(106 366)	-	(385)	-	-	702 521	(385)
Земельные участки	5201	за 2023г.	697 535	-	123 035	(820 570)	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	801 229	(103 694)	-	-	-	-	697 535	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2023г.	153	-	505	-	-	(64)	-	-	658	(64)
	5212	за 2022г.	-	-	153	-	-	-	-	-	153	-
ППА	5203	за 2023г.	4 833	(385)	-	-	-	(2 567)	-	-	4 833	(2 952)
	5213	за 2022г.	-	-	7 505	(2 672)	-	(385)	-	-	4 833	(385)
Сооружения	5204	за 2023г.	-	-	30 503	-	-	(3 000)	-	-	30 503	(3 000)
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2023г.	-	-	3 796	-	-	(504)	-	-	3 796	(504)
	5215	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	106 366	-	123 035	(103 694)	-	-	-	-	125 707	-
	5230	за 2022г.	-	-	106 366	-	-	-	-	-	106 366	-
Земельные участки	5221	за 2023г.	103 694	-	123 035	(103 694)	-	-	-	-	123 035	-
	5231	за 2022г.	-	-	103 694	-	-	-	-	-	103 694	-
ППА	5222	за 2023г.	2 672	-	-	-	-	-	-	-	2 672	-
	5232	за 2022г.	-	-	2 672	-	-	-	-	-	2 672	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	119 647	192 643	(119 647)	(192 643)	-
	5250	за 2022г.	21 054	907 647	(168)	(808 886)	119 647
в том числе:							
Зем. уч-к кад. №61:44:0070501:293 4160 кв.м. ул.Малиновского, ул.Доватора	5241	за 2023г.	-	43 956	-	(43 956)	-
Зем. уч-к кад. №61:44:0073002:2985 40140 кв.м. ул.Малиновского, 336	5242	за 2023г.	-	391 668	-	(391 668)	-
Зем. уч-к кад. №61:44:0000000:178305 1991 кв.м. ул.Малиновского	5243	за 2023г.	-	21 965	-	(21 965)	-
Зем. уч-к кад. №61:44:0000000:178306 34604 кв.м. ул.Малиновского	5244	за 2023г.	-	343 640	-	(343 640)	-
Зем. уч-к кад. №61:44:0073002:3539 ул.Малиновского 12465 кв.м.	5245	за 2023г.	-	123 035	-	(123 035)	-
Система видеонаблюдения Малина Парк	5246	за 2023г.	-	505	-	(505)	-
Павильон по адресу Малиновского 335	5256	за 2022г.	-	153	-	(153)	-
Полноцветный светодиодный видеоздран Outdoor, Р4, 7,68*2,76м	5247	за 2023г.	-	30 503	-	(30 503)	-
Интерактивный стенд "GOODINI ULTRA"	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
ППА: Мулюков. Неж. помещение пл. 261 м2, по адресу: г. Р-на-Д, ул.Нижебульварная, дом 6	5248	за 2023г.	-	2 356	-	(2 356)	-
ППА: Муравлев. Неж. помещение пл. 261 м2, по адресу: г. Р-на-Д, ул.Нижебульварная, дом 6	5258	за 2022г.	-	4 811	-	(4 811)	-
ППА: 3У кад. № 61:44:0070304:48, кад. № 61:44:0070304:49 г. Р-на-Д, ул. Доватора, 148	5249	за 2023г.	-	1 440	-	(1 440)	-
Инвестиционные расходы на строительство	5259	за 2022г.	-	612	-	(612)	-
Строительство жилых домов		за 2023г.	101 034	-	(101 034)	-	-
		за 2022г.	20 360	80 674	-	-	101 034
		за 2023г.	18 613	-	(18 613)	-	-
		за 2022г.	694	18 087	(168)	-	18 613

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	505	-
в том числе:			
Система видеонаблюдения Малина Парк	5261	505	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-

В ТОМ ЧИСЛЕ:		5271	-	-
--------------	--	------	---	---

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	125 707	106 366	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	1 882	4 448	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 138	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	697 535	-
	5288	-	-	-

20



Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	(800 000)	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	800 000	-
в том числе:								
Паи	5302	за 2023г.	-	-	(800 000)	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	800 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	(800 000)	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	800 000	-

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:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

22



Руководитель

(подпись)

Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

28 февраля 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 416	-	1 416	1 934 486	(207 612)	-	X	1 728 290	-	1 728 290	
	5420	за 2022г.	-	-	-	4 248	(2 832)	-	X	1 416	-	1 416	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	1 416	-	1 416	93 225	(84 577)	-	86 797	10 064	-	10 064	
	5421	за 2022г.	-	-	-	4 248	(2 832)	-	4 155	1 416	-	1 416	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельные участки под строительство	5407	за 2023г.	-	-	-	801 625	(123 035)	-	808 099	678 590	-	678 590	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство	5408	за 2023г.	-	-	-	1 039 636	-	-	3 430	1 039 636	-	1 039 636	
	5428	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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

24



Руководитель

(подпись)

28 февраля 2024 г.

Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

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 долго- в краткосрочную задолженность	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, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	186 481	-	395 214	308	(161 575)	-	-	-	420 428	-	-
	5530	за 2022г.	19 891	-	170 534	-	(3 944)	-	-	-	186 481	-	-
в том числе:	5511	за 2023г.	30	-	703	-	(20)	-	-	-	713	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	30	-	-	-	-	-	30	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	185 974	-	394 464	-	(161 266)	-	-	-	419 172	-	-
	5532	за 2022г.	19 891	-	170 027	-	(3 944)	-	-	-	185 974	-	-
Авансы выданные	5513	за 2023г.	477	-	47	308	(289)	-	-	-	543	-	-
	5533	за 2022г.	-	-	477	-	-	-	-	-	477	-	-
Прочая	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	186 481	-	395 214	308	(161 575)	-	-	X	420 428	-	-
	5520	за 2022г.	19 891	-	170 534	-	(3 944)	-	-	X	186 481	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и 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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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.	677 820	1 844 138	-	(748 214)	-	-	-	1 773 744	
	5571	за 2022г.	497 260	180 560	-	-	-	-	-	677 820	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	952 588	-	-	-	-	-	952 588	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	677 820	891 550	-	(748 214)	-	-	-	821 156	
	5573	за 2022г.	497 260	180 560	-	-	-	-	-	677 820	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	430 827	353 172	260 987	(409 840)	-	-	-	635 146	
	5580	за 2022г.	343 730	7 768	79 361	(32)	-	-	-	430 827	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	332 242	350 519	-	(301 397)	-	-	-	381 364	
	5581	за 2022г.	325 050	7 222	-	(30)	-	-	-	332 242	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	116	-	-	-	-	-	116	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	547	2 213	-	(320)	-	-	-	2 440	
	5583	за 2022г.	1	546	-	-	-	-	-	547	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	24	(16)	-	-	-	8	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	98 038	-	260 963	(108 107)	-	-	-	250 894	
	5585	за 2022г.	18 677	-	79 361	-	-	-	-	98 038	
прочая	5566	за 2023г.	-	324	-	-	-	-	-	324	
	5586	за 2022г.	2	-	-	(2)	-	-	-	-	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	1 108 647	2 197 310	260 987	(1 158 054)	-	X	X	2 408 890	
	5570	за 2022г.	840 990	188 328	79 361	(32)	-	X	X	1 108 647	

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	-	-	-

27



Руководитель
(подпись)

Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	322	168
Итого по элементам	5660	322	168
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	322	168

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

28



Руководитель
Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

28 февраля 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	5	7 649	(622)	-	7 032
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	5701	5	7 649	(622)	-	7 032

29

Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)



Руководитель
000 (подпись)



28 февраля 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	5 597 461	300 235	-
Обеспечительный взнос по договору аренды	5811	235	235	-
Денежные средства дольщиков на эскроу счетах	5812	1 919 329	-	-
Залог по договорам займа, кредита	5813	3 677 897	300 000	-



Руководитель
Тараскин Юрий
Александрович
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах**

Часть 2 (текстовая часть)

**Общество с ограниченной ответственностью
"СЗ СК10 №9"**

с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения об организации.....	4
2. Учетная политика и её изменения.....	5
2.1. Основа составления	5
2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности	5
2.3. Аренда (лизинг).....	6
2.4. Нематериальные активы	6
2.5. Поисковые затраты.....	7
2.6. Финансовые вложения.....	7
2.7. Незавершенное строительство и оборудование к установке	7
2.8. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары	8
2.9. Резерв под снижение стоимости МПЗ	8
2.10. Незавершенное производство.....	8
2.11. Признание дохода	8
2.12. Порядок признания расходов	9
2.13. Порядок определения величины оценочных резервов	9
2.14. Порядок определения резервов сомнительных долгов	10
2.15. Порядок учета целевого финансирования	10
2.16. Перечень сегментов.....	10
2.17. Учет договоров строительного подряда	10
2.18. Применение ПБУ 18/02.....	10
2.19. Учет специальных фондов	10
2.20. Связанные стороны.....	11
2.21. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности	11
2.22. Иные способы учетной политики.....	11
2.23. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:.....	11
3. Раскрытие существенных показателей отчетности.....	12
3.1. Оценка структуры баланса	12
3.2. Нематериальные активы	13
3.3. Основные средства.....	13
3.4. Незавершенные капитальные вложения	13
3.5. Доходные вложения в материальные ценности.....	13
3.6. Финансовые вложения.....	13
3.7. Прочие внеоборотные активы	13
3.8. Запасы и НДС по приобретенным ценностям.....	14
3.9. Задолженность покупателей и заказчиков.....	14
3.10. Движение денежных средств	14
3.11. Прочие оборотные активы.....	14
3.12. Долгосрочные обязательства.....	14
3.13. Кредиты и займы.....	15
3.14. Краткосрочная кредиторская задолженность.....	15
3.15. Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов	15
3.16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	15
3.17. Прочие доходы и расходы	16
3.18. Прибыль	16
3.19. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли.....	17
3.20. Информация о связанных сторонах	17
3.21. Изменение оценочных значений	18
3.22. Совместная деятельность.....	18
3.23. Государственная помощь	18
3.24. Информация по отчетным сегментам	18
3.25. Информация о прекращаемой деятельности	18
3.26. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.....	18
3.27. Долевое строительство	19

3.28. Информация об исправленных существенных ошибках	20
3.29. Чрезвычайные факты	20
3.30. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности	20
3.31. Допущение непрерывности деятельности.....	20
3.32. События после отчетной даты	21
3.33. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации	21
3.34. Информация об экологической деятельности.....	21

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ и ФСБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9" финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2023 год.

1. Общие сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СК10 №9" (далее по тексту Организация) учреждено в 21.04.2021г.

Его учредителями являются:

ООО "СК10" – размер доли 100 %.

1.2. Уставный капитал Организации на 31.12.2023 г. составляет: 100 тыс. рублей.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 344006, Ростовская обл., г. Ростов-На-Дону, Нижнебульварная ул., дом 6, офис 803.1

Фактический адрес Организации: 344006, Ростовская обл., г. Ростов-На-Дону, Нижнебульварная ул., дом № 6, офис 803.1

1.4. Данные о государственной регистрации Организации:

ОГРН 1216100011522

ИНН/КПП 6163222610 / 616301001

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения выдано 21.04.2021г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области.

1.5. Основным видом деятельности Общества является:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

1.6. За 2023 год выручка составляет 642 тыс. рублей.

1.7. Средняя численность за 2023 год составила 6,9 человека.

1.8. Зависимых и дочерних организаций нет.

1.9. Органы управления: Генеральный директор Тараскин Юрий Александрович.

1.10. Бухгалтерский учет в Организации в 2023 осуществлялся главным бухгалтером Рудовской Евгенией Валерьевной.

1.11 Бухгалтерская (финансовая) отчетность представлена за отчетный период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

1.12 Бенефициарным владельцем, косвенно владеющим более 25 процентами уставного капитала Общества и имеющим возможность контролировать его действия, является Гордица Дмитрий Манольевич.

1.13 Внутренний контроль совершаемых в организации фактов хозяйственной жизни осуществляется главным бухгалтером.

2. Учетная политика и её изменения

Изменения в учетной политике утверждены приказом генерального директора № УП-23 от 28.12.2022г.

2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об учетной политике» № УП-23 от 28.12.2022г.

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5 (пять) процентов.

2.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Актив, стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) рублей, в отношении которого выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» принимаются в качестве основного средства на счете 01 «Основные средства» в корреспонденции со счетом 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Если стоимость актива Организации не превышает установленного лимита, то такой актив в качестве основного средства не признается, а затраты на его приобретение и создание отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (п.5 ФСБУ 6/2020).

Организация не определяет ликвидационную стоимость основных средств в следующих случаях:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Переоценка основных средств по текущей рыночной стоимости не производится.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Коэффициенты ускоренной амортизации не применяются.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании технической документации. Если в технической документации срок использования объекта не определен, тогда на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Первоначальная стоимость ОС, используемых только в не облагаемой НДС деятельности, включает в себя предъявленный поставщиком налог, который в учете отдельно не отражается. ОС, предназначенные для облагаемой НДС деятельности, оцениваются в учете без предъявляемого к вычету соответствующей суммы налога.

2.3. Аренда (лизинг)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на счете 01.03 «Арендованное имущество».

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

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика (*п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг*).

Информация о расчетах по договорам аренды ведется на счете 76.07 «Расчеты по договорам аренды» с использованием следующих субсчетов:

- 76.07.1 «Арендные обязательства»;
- 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»;
- 76.07.5 «Проценты по аренде»;
- 76.07.9 «НДС по арендным обязательствам».

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода (пп «а», «б», абзацы 5, 6 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018).

2.4. Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится (п. 17 ПБУ 14/2007). Проверка НМА на обесценение не производится (п. п. 16, 22 ПБУ 14/2007).

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание, следующее: товарные знаки амортизируются линейным способом.

Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения (п. п. 28, 30 ПБУ 14/2007, п. 3 Положения по бухгалтерскому учету

"Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н).

2.5. Поисковые затраты

Учет поисковых затрат осуществляется следующим образом: затраты по подбору, изысканиям, топографической съемке, оценке предполагаемого места строительства и прочим работам, проводимым на объекте капитального строительства, признаются внеоборотными активами до момента получения разрешения на строительство объекта и в этом случае включаются в стоимость объекта.

В случае принятия решения об отказе от строительных работ, поисковые затраты признаются внереализационными расходами.

2.6. Финансовые вложения

Расходы на приобретение финансовых вложений (в случае несущественного отклонения цены) (п.11 ПБУ 19/02) признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Оценка финансовых вложений при их выбытии производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т. е. по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.7. Незавершенное строительство и оборудование к установке

Учет основных средств Общества ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

К инвестиционным активам относятся объекты основных средств, имущественные комплексы и другие аналогичные активы, на приобретение и (или) строительство которых требуется большое количество времени и затрат. Стоимость инвестиционных активов - это вложения в основные средства, в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих организаций, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские и прочие работы.

Фактические затраты по незавершенному строительству отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до ввода объекта в эксплуатацию ОС с отражением на счете 01 «Основные средства в организации».

К оборудованию, требующему монтажа, относится технологическое, энергетическое и производственное оборудование, вводимое в действие только после сборки его частей.

Оборудование к установке принимается к бухгалтерскому учету по дебету счета 07 "Оборудование к установке" по фактической себестоимости приобретения.

Фактические затраты по незавершенному строительству, связанные со строительством жилого комплекса отражаются на счете 08 «Строительство объектов основных средств» до принятия к учету законченных объектов строительства (квартир, машино-мест, офисов), предназначенных для передачи дольщикам или продажи с отражением на счете 43 «Готовая продукция».

2.8. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары

К запасам относят: сырье, материалы, спецодежда, спецодежда, спецодежда, спецодежда, активы для продажи, в том числе товары и готовую продукцию; активы для управленческих нужд, незавершенное производство, недвижимость и объекты интеллектуальной собственности, предназначенные для продажи (п. 3 ФСБУ 5/2019).

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов включаются расходы согласно п. 11 ФСБУ 5/2019.

Активы, используемые организацией для управленческих нужд и своей уставной деятельности, которые удовлетворяют условиям признания основных средств, перечисленным в п. 4 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 (ста тысяч) рублей, учитываются в составе материальных запасов по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы" (п. 9 ФСБУ 5/2019).

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К таким запасам относятся: офисная бумага, канцелярские принадлежности, картриджи для принтера; подарки к праздникам для сотрудников и партнеров, прочие материалы для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев принимаются к учету в качестве активов (счет 10) с последующим отнесением на затраты (пункт 2 ФСБУ 5/2019).

Спецодежда и спецодежда, стоимость которой не превышает установленного лимита для признания активов объектами ОС, учитывается в порядке, установленном учетной политикой организации для учета МПЗ на 10 счете в количественном и суммовом выражении.

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

При списании в производство и (или) на хозяйственные нужды организации материальные запасы оцениваются по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Учет готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости, согласно методике, утвержденной в учетной политике Организации.

Способы списания в производство и при ином выбытии готовой продукции - по себестоимости каждой единицы.

2.9. Резерв под снижение стоимости МПЗ

Резерв под снижение стоимости МПЗ создается при наличии признаков обесценения активов.

2.10. Незавершенное производство

Оценка незавершенного производства осуществляется по фактической производственной себестоимости.

2.11. Признание дохода

Выручка от оказания услуг, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере оказания услуг покупателям и предъявления им расчетных документов, отражена в «Отчете о финансовых результатах» за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась для целей налогообложения по методу начисления.

Доходами Общества от обычных видов деятельности признаются:

- сумма выручки от реализации недвижимого имущества по договорам долевого участия. Формируется на дату оформления акта приемки-передачи в размере обязательств по договору долевого участия. Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ стоимость услуг застройщика в цене договора не выделяется.

- сумма выручки от реализации недвижимого имущества по договорам купли-продажи. Формируется на дату заключения договора в размере обязательств по договору купли-продажи.

- сдача в аренду имущества.

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от реализации услуг без налога на добавленную стоимость и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами организации. К ним относятся:

- доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций;
- проценты к получению;
- штрафы и неустойки по хозяйственным договорам;
- доходы от оприходования излишков по инвентаризации;
- прочие доходы.

2.12. Порядок признания расходов

Себестоимость продаж, признаваемая для целей бухгалтерского учета по мере передачи прав владения, пользования и распоряжения на отпущенный товар/выполненную работу/оказанную услугу покупателям и предъявления им расчетных документов, отражается в «Отчете о финансовых результатах».

В себестоимость продаж включаются расходы организации от обычным видам деятельности. К ним относятся расходы на выполнение строительно-монтажных работ, расходы, связанные с продажей собственного недвижимого имущества.

Операционные расходы (коммерческие, управленческие, прочие), непосредственно связанные со строительством жилого комплекса, целью которого является создание специализированного застройщика согласно Федерального закона № 214-ФЗ, относятся на затраты по незавершенному строительству и отражаются на счете 08 «Строительство объектов основных средств» в том периоде, в котором они образовались.

Операционные расходы (коммерческие, управленческие, прочие), возникающие после получения ввода в эксплуатацию жилого комплекса ежемесячно списываются на себестоимость реализованной продукции (работ/услуг).

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими расходами организации. К ним относятся:

- себестоимость проданных излишков строительных материалов и конструкций;
- проценты к уплате;
- штрафы, пени и неустойки;
- расходы на услуги банка по обслуживанию;
- госпошлины;
- прочие расходы.

Списание расходов будущих периодов производится в течение временного промежутка, к которому они относятся.

2.13. Порядок определения величины оценочных резервов

Согласно п. 17 ПБУ 8/2010 в связи с предстоящей оплатой отпусков работников производится начисление резерва исходя из количества неиспользованных дней трудовых отпусков и размера среднедневного заработка сотрудников.

2.14. Порядок определения резервов сомнительных долгов

Резерв по сомнительным долгам создается отдельно по каждому контрагенту на основании результатов инвентаризации расчетов в разрезе каждого договора.

Резерв строительно-монтажные работы и ремонт объектов долевого строительства, результат которых принимается после даты ввода объекта в эксплуатацию, создаются на дату последнего дня месяца, в котором был сдан объект строительства по сумме каждого договора с подрядчиком согласно реестра подрядчиков, предоставленного организацией, ответственной за строительный контроль.

2.15. Порядок учета целевого финансирования

Организация является заказчиком-застройщиком и осуществляет свою деятельность на основании Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При долевом строительстве денежные средства дольщиков аккумулируются на счетах эскроу – специальных счетах дольщиков в уполномоченном банке.

Для осуществления строительства Организация кредитруется по проектному финансированию в уполномоченном банке.

Уполномоченным банком Организации является ПАО СБЕРБАНК – кредитный договор целевого финансирования строительства № 520B0K2RME от 10.07.2023

2.16. Перечень сегментов

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

2.17. Учет договоров строительного подряда

Признание доходов по договору строительного подряда осуществляется по окончании этапа работ или объема работ, подтвержденных актами выполненных работ.

Косвенные расходы признаются единовременно в текущем отчетном периоде без распределения по договорам и видам деятельности.

2.18. Применение ПБУ 18/02

Организация применяет ПБУ 18/02. Учет сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства осуществляется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц, в бухгалтерской отчетности отражается свернуто.

2.19. Учет специальных фондов

В специальных фондах на конец отчетного периода средства не зарезервированы.

Вне зависимости от счета, на котором фонды учитываются в бухгалтерском учете, в Бухгалтерском балансе они отражаются по строке 1360 "Резервный капитал".

2.20. Связанные стороны

Перечень связанных сторон:

- Учредители: ООО «СК10» ИНН 6168006148
- Генеральный директор: Тараскин Юрий Александрович ИНН 774324960308
- ЮЛ, относящиеся в соответствии с антимонопольным законодательством к одной группе лиц:
 - ООО «СЗ СК10-ИНВЕСТ» ИНН 6163216399,
 - ООО «СЗ КП №2» ИНН 6163222522,
 - ООО «СЗ СК10 №6» ИНН 6163219880,
 - ООО «СЗ СК10 №7» ИНН 6163219907,
 - ООО «СЗ СК10 №8» ИНН 6163219897,
 - ООО «СК10 СУ-2» ИНН 6164133089,
 - ООО «СК10 СУ-3» ИНН 6164134220.

Основным управленческим персоналом Организации является Генеральный директор.

2.21. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Критерий определения существенности ошибок установлен в размере 5 %.
Метод исправления ошибок - красное сторно.

2.22. Иные способы учетной политики

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты: Существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

2.23. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:

Бухгалтерский баланс:

Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки «Основные средства» и отражается обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель строки «Основные средства».

Величина незавершенных капитальных вложений в строящиеся объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 43 «Готовая продукция», отражается в разд. II "Оборотные активы" по строке «Запасы» с расшифровкой по отдельной самостоятельно введенной организацией строке "Незавершённое строительство".

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе учтены следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, а именно банковские депозиты, размещенные на срок не более 3 месяцев.

Отчет о финансовых результатах

Доходы и расходы отражены сводно.

Расшифровка по каждому виду деятельности приведена в пояснении к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. (текстовая часть).

Отчет об изменении капитала

В отчете об изменениях капитала раскрывается информация о движении уставного капитала, а также информация об изменениях величины нераспределённой прибыли (непокрытого убытка) организации. Резервный и добавочный капитал не формируются.

Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС. В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются уплаченные в бюджетную систему РФ и возвращенные из бюджета суммы НДС.

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, суммы удержанного НДФЛ и суммы, перечисленные по исполнительным листам, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Отчет о целевом использовании средств:

Организация в отчетном периоде не имеет данных для заполнения отчета.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Формируются в табличной и текстовой форме.

Сопутствующая информация

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2023г. валюта баланса Организации составляет 2 425 827 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2023г. представляет следующее:

Внеоборотные активы – 161 855 тыс. руб. или 6,67%;

Оборотные активы – 2 263 972 тыс. руб. или 93,33%.

Структура пассива на 31.12.2023г. представляет следующее:

Капитал и резервы – 2 149 тыс. руб. или 0,09%;

Долгосрочные обязательства – 1 781 500 тыс. руб. или 73,44%;

Краткосрочные обязательства – 642 178 тыс. руб. или 26,47%.

3.2. Нематериальные активы

В течение отчетного года объекты нематериальных активов (НМА) не приобретались.

3.3. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2023г. составила 33 270 тыс. руб. Из них:

- Основные средства в организации – 31 388 тыс. руб.;
- Права пользования активами – 1 882 тыс. руб.

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Ремонт основных средств в проверяемом периоде не производился.

Право пользование активом признано на основании:

- Договора аренды земельных участков от 10.01.2022 с ООО "БП ЗАПАДНЫЙ";
- Договора аренды нежилого помещения от 01.11.2022 с Мулюковым Евгением Ромадановичем;
- Договора аренды нежилого помещения от 01.11.2022 с Муравлевым Дмитрием Олеговичем.

Договоры аренды, в которых Организация выступает Арендодателем ОС:

- Договор аренды части земельных участков от 01.03.2023 с ООО "ФОРТУНА-1";
- Договор аренды части земельных участков от 01.11.2022 с ООО "ФОРТУНА-1";
- Договор аренды земельного участка б/н 01.11.2023 с ООО "СЗ СК10 №14".

Движение основных средств, ППА и доходных вложений в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам, данные об изменении стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов) приведены в таблице 2.1 «Наличие и движение ОС» Пояснений.

3.4. Незавершенные капитальные вложения

На конец отчетного периода отсутствуют.

3.5. Доходные вложения в материальные ценности

В отчетном периоде производились в сумме 125 707 тыс. руб. Расшифровка представлена в таблице 2.1 «Наличие и движение ОС» Пояснений.

3.6. Финансовые вложения

В отчетном периоде не производились

3.7. Прочие внеоборотные активы

В отчетном периоде отсутствуют.

3.8. Запасы и НДС по приобретенным ценностям

Запасы на 31.12.2023г. в сумме 1 728 290 тыс. руб., в том числе фактические затраты застройщика, связанные с вложениями в объекты долевого строительства в сумме 1 039 636 тыс. руб.

Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений.

По состоянию на 31.12.2023г. резерв под списание стоимости МПЗ не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Сумма накопленного НДС на 31.12.2023г. составила 113 654 тыс. руб.

3.9. Задолженность покупателей и заказчиков

Долгосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода отсутствует.

Краткосрочная дебиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 420 428 тыс. руб. в том числе:

- Задолженность поставщиков и подрядчиков в сумме 419 172 тыс. руб.;
- Задолженность покупателей и заказчиков в сумме 713 тыс. руб.;
- Задолженность по налогам и сборам в сумме 288 тыс. руб.;
- Задолженность подотчетных лиц в сумме 20 тыс. руб.;
- Задолженность прочих дебиторов в сумме 235 тыс. руб.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений.

Резерв сомнительных долгов на 31.12.2023 года не формировался в связи с отсутствием задолженности, признаваемой сомнительной.

3.10. Движение денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011):

Остатки денежных средств на расчетных счетах – 1 013 тыс. руб.

3.11. Прочие оборотные активы

По строке «Прочие оборотные активы» отражены 587 тыс. руб., из них:

- Расходы будущих периодов 47 тыс. руб.;
- Расходы на страхование 540 тыс. руб.

3.12. Долгосрочные обязательства

Долгосрочная кредиторская задолженность на конец отчетного периода составляет 1 781 500 тыс. руб. из них:

- Заемные средства в сумме 1 773 744 тыс. руб.;
- Прочие обязательства в сумме 7 756 тыс. руб.

К прочим обязательствам относится Обязательство по аренде. Приведенная стоимость обязательства рассчитана по ставке дисконтирования – 12% годовых.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений.

3.13. Кредиты и займы

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2023 года отражены в сумме 1 773 744 тыс. руб. из них:

- Долгосрочные займы – 821 156 тыс. руб.;
- Долгосрочные кредиты – 952 588 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2023 года отражены в сумме 250 902 тыс. руб. из них:

- Проценты по долгосрочным займам – 250 894 тыс. руб.
- Проценты по долгосрочным кредитам – 8 тыс. руб.

Расшифровка движений по данным статьям представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений.

По состоянию на 31.12.2023г. обеспечение в виде залога имущества по договору долгосрочного кредита составляет 3 677 897 тыс. руб. Расшифровка предоставленных залогов отражена в таблице 8. «Обеспечения обязательств».

По состоянию на 31.12.2023г. обеспечения, выданные организацией в виде залога имущества по договорам займа, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2023г. МПЗ, переданные в залог, отсутствуют.

3.14. Краткосрочная кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023г. в сумме 384 244 тыс. руб. представляет собой:

- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 55 481 тыс. руб.;
- Задолженность перед покупателями и заказчиками в сумме 116 тыс. руб.;
- Задолженность перед разными дебиторами и кредиторами в сумме 325 883 тыс. руб.;
- Задолженность перед персоналом в сумме 324 тыс. руб.;
- Задолженность перед государственными внебюджетными фондами в сумме 534 тыс.руб.;
- Задолженность по налогам и сборам в сумме 1 906 тыс. руб.;

Расшифровка движений по данным статьям представлена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений.

3.15. Изменение оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов

Оценочные обязательства в 2023 году рассчитаны в сумме 7 032 тыс. руб.

Расшифровка структуры представлена в таблице 7. «Оценочные обязательства».

3.16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Валовая прибыль по обычным видам деятельности в отчетном периоде составила 320 тыс. руб.

3.17. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили 1 033 тыс. руб., в том числе:

- Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению – 308 тыс. руб.;
- Реализация прочего имущества – 723 тыс. руб.;
- Излишки товаров, выявленные в результате инвентаризации – 1 тыс. руб.

Прочие расходы составили 1 038 тыс. руб., в том числе:

- Реализация прочего имущества – 867 тыс. руб.;
- Прочие не принимаемые для н/у расходы – 171 тыс. руб.

Прибыль от участия в других организациях составила 1 612 тыс. руб. Не облагается налогом на прибыль.

Прибыль от прочих операций на конец отчетного (2023) года составила 2 071 тыс. руб.

3.18. Прибыль

По итогам 2023 года у Организации образовалась бухгалтерская прибыль в размере 2 071 тыс. руб. Исчислен текущий налог на прибыль в сумме 117 тыс. руб. Сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 301 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2023г. – 1 653 тыс. руб.

Постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль (п. 25 ПБУ 18/02):

Изменения по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2023 год составили:

Отложенные налоговые активы	Изменение за 2023 год, тыс. руб.	
	Возникло	Погашено
Внеоборотные активы	357	
Основные средства		273
Оценочные обязательства	1 406	
Арендные обязательства	1 697	601
Итого:	3 460	874

Изменения по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» за 2023 год составили:

Отложенные налоговые обязательства	Изменение за 2023год, тыс. руб.	
	Возникло	Погашено
Кредиторская задолженность	170	292
Основные средства	513	3 278
Итого:	683	3570

3.19. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

В 2023 году по результатам хозяйственной деятельности чистая прибыль составила 1 653 тыс. руб. Нераспределенная прибыль на конец отчетного периода составила 2 049 тыс. руб. На дату аудиторской проверки собрание участников общества о распределении прибыли и о выплатах дивидендов не проводилось.

3.20. Информация о связанных сторонах

В отчетном (2023) году Организация оказывала услуги следующим связанным сторонам:

Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.
ООО "СЗ СК10 №7"	Аренда офиса	60	По договорам	-110
ООО "СЗ СК10 №7"	Аренда офиса	60	По договорам	70

В отчетном (2023) году Организация получала услуги у следующих связанных сторон:

Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе полученные поручительства, гарантии)	Стоимостной показатель, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.2023, тыс. руб.
ООО "СК10"	Получение процентного займа	891 550	По договорам	- 821 156
ООО "СК10"	Начисление процентов по займу	247 488	По договорам	-250 894
ООО "СК10"	Возмещение расходов	13 969	По договорам	- 13 768
ООО "СК10 СУ-3"	СМР	322 896	По договорам	236 610
ООО "СЗ СК10-ИНВЕСТ"	Цессия		По договорам	-25 882

Вознаграждение управленческому персоналу за 2023 год составило:

Наименование, должность (если раскрывается)	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)		
Основной управленческий персонал	Оплата труда за отчетный период	53550
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	8144
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	28
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты		

Основной управленческий персонал	<i>Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)</i>	
	<i>Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе</i>	
	<i>Иные долгосрочные вознаграждения</i>	
	<i>ИТОГО</i>	61722

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не производилось.

3.21. Изменение оценочных значений

В 2023 году изменения признанных оценочных значений не происходило.

3.22. Совместная деятельность

Организация в 2023 году не участвовала в совместной деятельности.

3.23. Государственная помощь

Организация в течение 2023 года не получала государственную помощь.

3.24. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

3.25. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):
Организацией не принималось решения о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

Прекращаемые операции в отчетном периоде отсутствовали.

3.26. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

3.27. Долевое строительство

Денежные средства участников долевого строительства привлекаются застройщиком путем размещения таких средств на счетах эскроу. Участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 ФЗ N 214-ФЗ.

Денежные средства дольщиков не поступают на расчетный счет застройщика до окончания строительства, не находятся под его контролем и не являются его активом. Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, ведется за балансом в разрезе покупателей и ДДУ на счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные".

После окончания строительства и получения Организацией Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома денежные средства дольщиков со счетов эскроу перечисляются уполномоченным банком на расчетный счет Организации за вычетом задолженности по кредитным обязательствам перед банком. А также прекращает действовать обеспечение исполнения обязательств в виде залога имущества и имущественных прав по кредитному договору с банком.

В отчетном периоде сумма накопленных денежных средств на эскроу счетах составила 1 919 329 тыс. руб. Данная сумма на 31.12.2023г. не раскрыта банком. Расшифровка данных представлена в таблице 8. «Обеспечения обязательств».

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком (п.п. 6, 6.1 ПБУ 9/99). Выручка определяется на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99). Ранее подписания акта приемки-передачи объекта строительства обязательства застройщика перед участниками долевого участия в строительстве не возникают.

Раздельный учет выручки (финансового результата) по объектам ДДУ осуществляется следующим образом:

При расчете себестоимости квартир и нежилых помещений с привлечением долевого участия учитываются положения Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также методы экономической целесообразности и рекомендации Министерства Финансов Российской Федерации.

Себестоимость 1м. кв. помещений по каждому договору долевого строительства, определяется пропорционально общей площади объекта строительства по справке БТИ без учета метража мест общего пользования, с помощью раздельного ведения учета доходов и расходов по каждому договору долевого участия.

По завершении всех строительных и иных, связанных с ними, работ на объекте, возведенном с привлечением средств дольщиков, производится ввод объекта строительства в эксплуатацию, о чем составляется соответствующий документ. После этого формируется инвентарная стоимость объектов долевого строительства с учетом фактических затрат и производится сдача дольщикам объектов долевого строительства по актам приемки-передачи у Общества.

По завершении всех строительных и иных, связанных с ними, работ на объекте, возведенном с привлечением средств дольщиков, производится ввод объекта строительства в эксплуатацию, о чем составляется соответствующий документ. После этого формируется инвентарная стоимость объектов долевого строительства с учетом фактических затрат и производится сдача дольщикам объектов долевого строительства по актам приемки-передачи у Общества.

Пропорционально площади жилых и нежилых объектов распределяются прямые затраты и затраты на производство общестроительных работ, суммы полученного от поставщиков НДС и стоимость земельного участка, использованного под застройку объекта строительства.

3.28. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенные ошибки отсутствуют.

3.29. Чрезвычайные факты

Чрезвычайным фактом хозяйственной деятельности в 2023 году можно считать проведение Специальной Военной Операции и вхождение в состав Российской Федерации 4 новых регионов Украины, в результате чего США и Евросоюз ввели жесткие ограничительные меры в отношении физических и юридических лиц РФ, ряд предприятий с участием иностранного капитала приостановили или ограничили свою деятельность в РФ, что привело к нарушению цепочки экспортных поставок и частичной потере импортных рынков.

Настоящие события повлекли за собой увеличение нагрузки на бюджет и экономическую неопределенность, в том числе снижение ликвидности и большую изменчивость рынков капитала, курса рубля и ключевой ставки, а также существенное снижение доступности источников долгосрочного финансирования. В связи с этим усиливается зависимость российских строительных компаний-застройщиков от государственной поддержки и развития местного банковского сектора.

В сложившейся ситуации Правительство РФ приняло ответные ограничительные санкции, применяет меры валютного контроля, разработало и принимает решения о социальной и экономической поддержке отраслей экономики, в том числе строительного сектора.

Руководство организации считает экономические санкции против РФ и возросшую нестабильность на рынках существенными некорректирующими событиями.

В полной мере оценить последствия вышеуказанных событий в долгосрочной перспективе не представляется возможным, однако, в ближайшей перспективе, последствия для российской экономики в целом будут носить отрицательный характер. Их продолжительность в данный момент не поддается прогнозированию, что не позволяет сформулировать сценарий его влияния на деятельность организации.

3.30. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

Операции с активами и обязательствами, подлежащие оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) в отчетном периоде не производилось.

3.31. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство организации считает возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными не корректирующими событиями.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий организация не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство организации уверено в том, что Общество будет непрерывно осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

Для осуществления непрерывности деятельности Общества в дальнейшем будут использоваться следующие средства:

- займы от учредителя;
- нераспределенная прибыль прошлых лет;
- кредитные средства

3.32. События после отчетной даты

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной мере осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

На момент аудиторской проверки бухгалтерская отчетность Общества не утверждена, собрание участников общества о распределении прибыли и выплате дивидендов не проводилось.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют корректировки или раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2023 год.

3.33. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Хозяйственная деятельность организации подвержена потенциально существенным следующим рискам.

- Группы рисков:
- Финансовые риски
 - Рыночные риски
 - Риски ликвидности.

Общество подтверждает, что Специальная военная операция на Украине не оказала существенного влияния на финансовое положение общества и на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности общества за 2023г.

3.34. Информация об экологической деятельности

Экологическую деятельность организация в отчетном периоде не осуществляла.

Организация, являясь заказчиком-застройщиком, взаимодействует со специализированными организациями, осуществляющими вывоз строительного мусора со строящихся объектов. Об объемах вывоза сдается отчетность в Департамент Росприроднадзора по ЮФО и ежеквартально вносится плата за негативное воздействие на окружающую среду.

28.02.2024г.

Генеральный директор

ООО "СЗ СК10 №9"

Тараскин Ю.А.

