



**Аудит
Эксперт**

ООО «Аудит Эксперт»

ИНН 7202203126, КПП 720301001

ОГРН 1107232000160, ОРНЗ 12006280732

625013, Тюменская область, город Тюмень,
улица 50 лет Октября, дом 118, офис 808

тел.: +7 (3452) 33-12-19

e-mail: audit_xp@bk.ru

исх. № 20

от 27 марта 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЭКО-город»
(ООО «СЗ «ЭКО-город»)

Период отчетности:

с 1 января 2023 года по 31 декабря 2023 года

2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику Общества
с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ЭКО-город»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-город», ОГРН 1187232030050 (далее – аудируемое лицо), 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 основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 3.21 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, в котором указано, что Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-город» понесло чистый убыток в сумме 59292 тыс. руб. за 2023 год и 80179 тыс. руб. за 2022 год. Чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-город» меньше величины уставного капитала на 31.12.2023; 31.12.2022; 31.12.2021. Эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 3.21 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-город» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет руководства, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет руководства, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения. Наше мнение о бухгалтерской

(финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации. В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если при ознакомлении с годовым отчетом руководства мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и единственного участника 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 аудируемого лица отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКО-город» 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 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.

Войтенко Наталья Борисовна
ОРНЗ 22006057612
Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

(подпись)



Булатова Фагиля Зиннатулловна
ОРНЗ 22006159997
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение

(подпись)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808
ОРНЗ 12006280732

27 марта 2024 года

К настоящему аудиторскому заключению
прилагается годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЭКО-город» на 50 листах.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Эко-город""	ИНН	34823411		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7203463991		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	625048, Тюменская обл, Городской округ город Тюмень, Холодильная ул, дом № 114, квартира помещ. 6				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит Эксперт"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7202203126
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1107232000160

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	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	152 964	338 685	-
2.1	в том числе:				
2.1	Право пользования активом		151 950	337 331	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	87 521	95 915	1 911
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	240 485	434 600	1 911
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	2 264 560	1 173 288	395 400
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	272 867	147 969	14 862
5.1	Дебиторская задолженность	1230	517 654	195 887	28 292
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 233	2 044	2 185
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	4
	Итого по разделу II	1200	3 064 315	1 519 188	440 743
	БАЛАНС	1600	3 304 800	1 953 788	442 654

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(144 999)	(85 708)	(5 529)
	Итого по разделу III	1300	(144 989)	(85 698)	(5 519)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	2 440 565	879 566	40 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	52 151	75 344	540
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	112 810	240 109	-
	Итого по разделу IV	1400	2 605 526	1 195 019	40 540
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	302 437	291 397	44 166
5.3	Кредиторская задолженность	1520	482 494	552 256	363 467
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	737	814	-
5.3	Прочие обязательства	1550	58 594	-	-
	Итого по разделу V	1500	844 263	844 467	407 633
	БАЛАНС	1700	3 304 800	1 953 788	442 654



Руководитель
(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Эко-город""		по ОКПО	34823411		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7203463991		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
6	Выручка	2110	577 626	139 975
6	Себестоимость продаж	2120	(366 203)	(149 857)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	211 423	(9 882)
6	Коммерческие расходы	2210	(194 840)	(79 560)
6	Управленческие расходы	2220	(437)	(281)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 146	(89 723)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	5
	Проценты к уплате	2330	(938)	-
	Прочие доходы	2340	1 432	743
	Прочие расходы	2350	(90 674)	(10 396)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(74 034)	(99 371)
	Налог на прибыль	2410	14 798	19 200
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	14 798	19 200
	Прочее	2460	(56)	(8)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(59 292)	(80 179)

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	(59 292)	(80 179)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Никифоров Андрей
Вениаминович**
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Эко-город"" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2023
34823411		
7203463991		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(5 529)	(5 519)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(80 179)	(80 179)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(80 179)	(80 179)
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.	3200	10	-	-	-	(85 708)	(85 698)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(59 292)	(59 292)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(59 292)	(59 292)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(144 999)	(144 989)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(144 989)	(85 697)	(5 519)



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

21
22 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Эко-город""	ИНН	34823411		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7203463991		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	241 952	93 386
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	233 201	92 915
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 751	471
Платежи - всего	4120	(2 497 250)	(1 153 313)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 112 457)	(985 392)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 322)	(2 381)
процентов по долговым обязательствам	4123	(725)	(3 613)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(380 746)	(161 927)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 255 298)	(1 059 927)
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	(7)	(1 728)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7)	(1 728)
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	(7)	(1 728)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 278 864	1 088 033
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 278 864	1 088 033
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	(16 370)	(26 519)
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	(7 751)	(18 095)
прочие платежи	4329	(8 619)	(8 424)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 262 494	1 061 514
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	7 189	(141)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 044	2 185
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 233	2 044
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

ООО "СЗ "Эко-Город"

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная 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.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 марта 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 и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	338 746	(61)	-	185 381	-	(339)	-	-	-	153 365	(401)
	5210	за 2022г.	-	-	338 746	-	-	(61)	-	-	-	338 746	(61)
в том числе:													
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2023г.	1 220	(51)	-	-	(281)	-	-	-	-	1 220	(332)
	5211	за 2022г.	-	-	1 220	-	(51)	-	-	-	-	1 220	(51)
Другие виды основных средств	5202	за 2023г.	195	(11)	-	-	(58)	-	-	-	-	195	(69)
	5212	за 2022г.	-	-	195	-	(11)	-	-	-	-	195	(11)
ППА (земельные участки)	5203	за 2023г.	337 331	-	-	185 381	-	-	-	-	-	151 950	-
	5213	за 2022г.	-	-	337 331	-	-	-	-	-	-	337 331	-
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.	-	1 415	-	(1 415)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Производственный и хозяйственный инвентарь	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	1 220	-	(1 220)	-
Другие виды основных средств	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	195	-	(195)	-

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:			
	5261	-	-
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	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	138 326	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	52 949	-	49 730
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	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22
22 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			оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 173 288	-	1 173 288	3 323 213	(2 231 941)	-	-	X	2 264 560	-	2 264 560
	5420	за 2022г.	395 400	-	395 400	1 155 302	(377 414)	-	-	X	1 173 288	-	1 173 288
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	3 018	-	3 018	4 428	(6 966)	-	-	1 425	480	-	480
	5421	за 2022г.	374	-	374	9 555	(6 911)	-	-	9 055	3 018	-	3 018
Готовая продукция	5402	за 2023г.	10 072	-	10 072	445 168	(299 448)	-	-	-	155 792	-	155 792
	5422	за 2022г.	-	-	-	134 696	(124 623)	-	-	-	10 072	-	10 072
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	66 599	(66 296)	-	-	-	303	-	303
	5423	за 2022г.	-	-	-	24 984	(24 984)	-	-	-	-	-	-
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.	2	-	2	194 858	(194 857)	-	-	-	3	-	3
	5426	за 2022г.	-	-	-	79 563	(79 560)	-	-	-	2	-	2
недвижимое имущество для продажи, находящееся в процессе создания	5407	за 2023г.	843 842	-	843 842	2 439 161	(1 635 497)	-	-	608 495	1 647 507	-	1 647 507
	5427	за 2022г.	111 090	-	111 090	867 256	(134 504)	-	-	24 053	843 842	-	843 842
земельные участки для продажи	5408	за 2023г.	316 353	-	316 353	172 999	(28 876)	-	-	384 035	460 476	-	460 476
	5428	за 2022г.	283 936	-	283 936	39 248	(6 831)	-	-	114 910	316 353	-	316 353

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	449 513	76 916	-
в том числе:				
земельные участки	5446	449 513	76 916	-



Руководитель

Никифоров Андрей
Вениаминович
(расшифровка подписи)

22 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 долгосрочную 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	восстановление резерва					
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	196 981	(1 094)	613 839	720	(291 154)	-	(459)	-	-	-	518 834	(1 180)
	5530	за 2022г.	28 292	-	193 559	-	(24 314)	-	-	-	(556)	-	196 981	(1 094)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	99	(11)	132 792	-	(88)	-	-	-	-	-	132 793	(556)
	5531	за 2022г.	161	-	88	-	(149)	-	-	-	-	-	99	(11)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	183 136	(1 083)	348 828	-	(145 188)	-	(459)	-	-	-	385 234	(624)
	5532	за 2022г.	27 751	-	178 628	-	(23 243)	-	-	-	-	-	183 136	(1 083)
Прочая	5513	за 2023г.	13 746	-	132 219	720	(145 878)	-	-	-	-	-	807	-
	5533	за 2022г.	380	-	14 843	-	(921)	-	-	-	(556)	-	13 746	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	196 981	(1 094)	613 839	720	(291 154)	-	(459)	X	-	-	518 834	(1 180)
	5520	за 2022г.	28 292	-	193 559	-	(24 314)	-	-	X	(556)	-	196 981	(1 094)

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	1 297	117	1 094	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	556	-	11	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	741	117	1 083	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				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.	1 119 675	2 512 897	-	(1 079 197)	-	-	-	-	2 553 375
	5571	за 2022г.	40 000	1 466 831	-	(387 156)	-	-	-	-	1 119 675
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	584 751	2 214 865	29 907	(1 045 122)	-	-	-	-	1 784 402
	5572	за 2022г.	-	874 685	-	(289 934)	-	-	-	-	584 751
займы	5553	за 2023г.	294 815	277 543	83 805	-	-	-	-	-	656 163
	5573	за 2022г.	40 000	254 815	-	-	-	-	-	-	294 815
прочая	5554	за 2023г.	240 109	20 489	-	(147 787)	-	-	-	-	112 810
	5574	за 2022г.	-	337 331	-	(97 222)	-	-	-	-	240 109
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	843 653	1 386 455	167 662	(1 554 244)	-	-	-	-	843 526
	5580	за 2022г.	407 633	745 868	39 585	(349 989)	-	-	556	-	843 653
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	467 852	227 751	-	(257 872)	-	-	-	-	437 731
	5581	за 2022г.	251 017	257 614	1	(40 780)	-	-	-	-	467 852
авансы полученные	5562	за 2023г.	7 750	31 892	139	(7 750)	-	-	-	-	32 031
	5582	за 2022г.	19 160	7 750	-	(19 160)	-	-	-	-	7 750
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	584	72	-	(120)	-	-	-	-	536
	5583	за 2022г.	35	-	8	(14)	-	-	556	-	584
кредиты	5564	за 2023г.	266 623	1 067 636	47 714	(1 093 686)	-	-	-	-	288 287
	5584	за 2022г.	-	255 540	17 401	(6 319)	-	-	-	-	266 623
займы	5565	за 2023г.	24 774	-	7 201	(17 825)	-	-	-	-	14 150
	5585	за 2022г.	44 166	213 348	22 076	(254 815)	-	-	-	-	24 774
прочая	5566	за 2023г.	76 070	59 104	666	(65 049)	-	-	-	-	70 791
	5586	за 2022г.	93 254	11 616	100	(28 901)	-	-	-	-	76 070
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 963 328	3 899 352	167 662	(2 633 441)	-	X	-	-	3 396 901
	5570	за 2022г.	447 633	2 212 699	39 585	(737 145)	-	X	556	-	1 963 328

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

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	3 479	1 335
Расходы на оплату труда	5620	26	24
Отчисления на социальные нужды	5630	8	2
Амортизация	5640	339	61
Прочие затраты	5650	191 768	78 668
Итого по элементам	5660	195 620	80 090
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	195 620	80 090

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



Руководитель _____
(подпись)

22 марта 2024 г.

**Никифоров Андрей
Вениаминович**
(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	814	271	(348)	-	737
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	3	261	(61)	-	203
Резерв для обеспечения гарантии вып.необх.работ	5702	811	10	(287)	-	534



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 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:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	172 853	76 916	34 191
в том числе:				
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	5811	172 853	76 916	34 191



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Андрей
Вениаминович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-ГОРОД»
ЗА 2023 ГОД**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик «ЭКО-ГОРОД».

Сокращенное фирменное наименование организации: ООО СЗ «ЭКО-Город»

Дата государственной регистрации общества 10.12.2018

Основной государственный регистрационный номер - 1187232030050

Идентификационный номер (ИНН) предприятия - 7203463991

Код причины постановки на учет (КПП) – 720301001

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625048, Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Холодильная, 114, помещение 6

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 114, помещение 6

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

Срок деятельности Общества не ограничен.

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли посредством осуществления предпринимательской деятельности.

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 41.20 - строительство жилых и нежилых зданий

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10)

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом предприятия.

Высшим органом управления является общее собрание участников.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации - генеральный директор Никифоров Андрей Вениаминович.

Численность сотрудников составляет по состоянию на 31.12.2023 года – 3 человека,
на 31.12.2022 года - 3 человека.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность формируется исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», иных нормативно-правовых актах по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством Финансов Российской Федерации.

Общество не допускало при формировании бухгалтерской отчетности отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности. На отчетную дату отсутствует информация о событиях и условиях, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности при подготовке бухгалтерской отчетности.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы, права пользования активами;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- обязательства по аренде, первоначально оцениваемые как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки;

Бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером Общества с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, разработанного Обществом на основании типового Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. №94н.

Для составления годовой бухгалтерской отчетности применяются формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним.

Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

2.2. АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТАХ

В 2022-2023 годах в учете общества не отражались хозяйственные операции, выраженные в иностранной валюте.

2.3. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

2.4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Операции с нематериальными активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

2.5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. Исключения составляют используемые в деятельности общества земельные участки, объекты недвижимого имущества и транспортные средства, которые учитываются в составе основных средств, не зависимо от стоимостного критерия.

Балансовая стоимость основных средств на начало 2023 года определена как первоначальная стоимость за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ликвидационная стоимость определяется по объектам основных средств, входящих в амортизационную группу «Здания», по остальным амортизационным группам ликвидационная стоимость не определяется.

Не начисляется амортизация по земельным участкам.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Переоценка основных средств не производится.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Элементы амортизации основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объектов основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменение оценочных значений.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражались путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания и сооружения	от 7 до 30 лет
Машины и оборудование	от 3 до 7 лет
Транспортные средства	от 3 до 8 лет
Офисное оборудование и инвентарь	от 1 до 10 лет

Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется при принятии объекта к учету. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, или планового срока строительства объекта или жилого комплекса, если объект основного средства предназначен для целей строительства.

Основные средства, предназначенные для сдачи в аренду, обособляются от других основных средств и отражаются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности», амортизация по ним начисляется на счете 02.02. «Амортизация основных средств, учитываемых на счете 03».

В соответствии с пунктом 38 ФСБУ 6/2020 производится проверка основных средств на обесценение и, учитывает изменения их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS)36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

Вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в статье «Нематериальные активы», «Нематериальные поисковые активы» и по статье «Незавершенные капитальные вложения» к статье «Основные средства».

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

2.6. УЧЕТ АРЕНДЫ

При ведении бухгалтерского учета аренды Общество руководствуется требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н (ФСБУ 25/2018).

Общество использует право, предоставленное для арендатора пунктом 11 ФСБУ 25/2018, в

отношении договоров аренды со сроком, не превышающим 12 месяцев, или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке дисконтирования, соответствующей ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока предмет аренды подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока предмет аренды переходит в собственность арендатора.

Стоимость ППА погашается посредством начисления амортизации линейным способом.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих расходов по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

2.7. МАТЕРИАЛЬНЫЕ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ ПОИСКОВЫЕ АКТИВЫ

Операции с материальными и нематериальными поисковыми активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного года указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Расчетная стоимость вкладов в уставные капиталы других организаций определяется по принципу расчета стоимости чистых активов.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.9. ЗАПАСЫ

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Способ оценки запасов в отчетном периоде не менялся.

В составе запасов учитываются объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи либо для передачи инвесторам по договорам долевого

участия, а именно: строительство объектов недвижимого имущества, земельные участки под строительство объектов.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2022-2023 годах в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения. Проверка на обесценение проведена инвентаризационной комиссией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены без применения счета 10 «Материалы».

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются при их постановке на учет в размере затрат на их приобретение с учетом расходов по их доставке (включая погрузочно-разгрузочные работы).

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

2.10. НЕЗАВЕРШЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ

В составе готовой продукции на балансе учитываются жилые и нежилые помещения по фактической стоимости строительства для последующей продажи.

В составе незавершенного производства учитываются затраты на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенные для продажи (в т.ч. затраты на приобретение земельных участков).

Учет незавершенного производства ведется с применением счетов 08.01.1 и 08.33.1.

На счете 08.01.1 «Приобретение земельных участков с доп. расходами» учитываются расходы на приобретение земельных участков под строительство, которые впоследствии будут проданы с построенными объектами (ИЖС, таунхаусы) либо включены в стоимость строительства объектов МКД.

На счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» осуществляется учет затрат на строительство объектов недвижимого имущества, предназначенных для продажи в разрезе каждого объекта строительства.

В фактическую себестоимость незавершенного производства включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты, напрямую связанные с производством конкретного вида продукции, работ, услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства относятся косвенные затраты. К косвенным затратам относятся те затраты, которые прямо не отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально накопленным прямым затратам за отчетный период.

Инвентаризация незавершенного производства производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2.11. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ, ЗАКАЗЧИКОВ, РАСЧЕТЫ С ДОЛЬЩИКАМИ

Задолженность дебиторов и кредиторов определяется исходя из цен, установленных договорами с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом созданного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается). Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Сомнительной дебиторской задолженностью признается задолженность, просроченная по условиям договора свыше 90 дней. Резервы по сомнительной задолженности относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

Дебиторскую, кредиторскую задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списывают по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, и приказа руководителя организации и относят в составе прочих доходов и расходов, либо за счет резерва по сомнительным долгам.

Учет средств дольщиков учитывается на счетах эскроу. Денежные средства, поступившие на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете 008.СЭ в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров.

Раскрытие информации в бухгалтерском балансе факта заключения ДДУ не отражается, так как не формирует активов и обязательств. Поэтому, в бухгалтерском балансе остатки по счетам 76.33 и 86.33 сворачиваются. Таким образом, в бухгалтерском балансе отражаются только расчеты по договорам ДДУ, по которым выполнены условия раскрытия эскроу-счетов (получены разрешения на ввод), но объекты не переданы по актам приема передачи дольщикам.

Информация об обязательствах застройщика перед участниками долевого строительства раскрываются в п. 3.18. письменных Пояснений к годовой отчетности.

2.12. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал отражается по строке 1310 бухгалтерского баланса. Размер уставного капитала в 2023 году не изменялся.

2.13. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Задолженность по полученным займам и кредитам, ведется по видам займов и кредитов.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условий кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дополнительные расходы по кредитам (комиссии за аккредитив, резервирование, за пользование лимитом, иные аналогичные платежи) включаются в состав прочих расходов единовременно.

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным на строительство объектов недвижимости, включаются в состав расходов, формирующих себестоимость строящихся объектов, по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Проценты по прочим (нецелевым) кредитам и займам, списываются на финансовый результат в том периоде, к которому они относятся.

2.14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по расходам на резерв предстоящих расходов на перенесенные работы.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков образуется ежемесячно по предельному проценту, который определяется как отношение годовой плановой суммы на оплату отпусков и отчислений в фонды от этой суммы к плановому годовому фонду оплаты труда и сумме отчислений от него в указанные фонды согласно штатному расписанию на предстоящий год.

Оценочное обязательства по оплате отпусков относятся на расходы по обычным видам деятельности.

При расчете резерва предстоящих расходов на перенесенные работы в него включается:

- сумма не принятых у подрядчиков работ в соответствии с заключенными договорами;
- сметная стоимость работ, на которые еще не заключены договоры с подрядчиками;
- непредвиденные расходы в размере 2% от суммы резерва.

Оценочное обязательства на предстоящие расходы на перенесенные работы включается в стоимость запасов (построенного объекта недвижимости).

Резерв предстоящих расходов на перенесенные работы формируется по объектам строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и включается в первоначальную стоимость объекта строительства.

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса в зависимости от срока их погашения.

2.15. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Общество применяет общую систему налогообложения. Выручка в налоговом учете определяется по отгрузке, то есть вне зависимости от фактического поступления денежных средств в оплату.

Общество самостоятельно формирует в бухгалтерском учете информацию о налоге на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

2.16. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ и РАСХОДОВ

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99:

- на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг),
- на дату подписания передаточного акта сторонами при реализации недвижимости,
- на дату подписания акта приема-передачи готового объекта долевого строительства каждому дольщику в виде экономии (убытка) от строительства.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей. Выручка от выполнения работ с длительным циклом определяется по завершении выполнения работ в целом, если не предусмотрено поэтапное выполнение.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- экономия (убыток) по договорам участия в долевом строительстве;
- доходы от реализации недвижимого имущества;
- доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду);
- выручка от реализации иных работ и услуг.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с:

- реализацией недвижимого имущества;
- расходами по содержанию имущества, сданного в аренду (субаренду);
- реализацией иных работ и услуг.

Затраты на содержание застройщика учитываются по дебету счета 20.33 "Основное производство" и ежемесячно распределяются между объектами строительства пропорционально объемам накопленных затрат за отчетный период на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Косвенные затраты на содержание административно-управленческого аппарата учитываются по дебету счета 26 "Общехозяйственные расходы".

Расходы по продаже объектов строительства, рекламные и маркетинговые расходы учитываются на счете 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные и коммерческие расходы списываются на расходы текущего периода.

Прочие доходы, отражаемые в отчете о финансовых результатах, показываются развернуто.

2.17. РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

2.18. ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЕТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) банковские депозиты, аккредитивы.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам;
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг.

Дополнительные расходы по кредитам (комиссии за аккредитив, резервирование, за пользование лимитом, иные аналогичные платежи) в отчете о движении денежных средств отражаются в составе прочих платежей по финансовым операциям.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

2.19. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Изменения в учетную политику Общества на 2023 год не вносились.

С 1 января 2024 года Общество начинает применять федеральный стандарт бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы».

Общество ожидает, что изменения в учетной политике в связи с изменением данного стандарта не окажет существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению валюты бухгалтерского баланса, строки 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчета о финансовых результатах на 10% и более.

Выявленные существенные ошибки прошлых лет в отчетном году отсутствуют.

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И РАЗРАБОТОК

Операции с нематериальными активами (НМА) и расходы на НИОКР в 2022-2023 годах в бухгалтерском учете не отражались. Объекты учета отсутствуют.

Общество не применяло досрочно ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о составе и движении основных средств отражена в таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Изменение элементов амортизации в течении 2023 года не производилось в связи с отсутствием новой информации, срок полезного использования объектов основных средств по состоянию на 31.12.2023 года не изменялся по причине отсутствия необходимости пересмотра.

На балансе общества отсутствуют пригодные для использования, но не используемые объекты основных средств.

По результатам расчета возмещаемой стоимости внеоборотных активов на 31.12.2023 года обесценение не выявлено.

Основных средств с ограничением права собственности и переданных в залог у Общества по состоянию на 31.12.2023; 31.12.2022 нет.

3.3. ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ АКТИВАМИ

Общество выступает Арендатором по договорам аренды, предмет которых классифицируется как объект учета аренды в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018. Права пользования активами учтены по полученным в аренду земельным участкам, по состоянию на 31.12.2023 в сумме 151 950 тыс. руб.

тыс.руб.

ППА	Сальдо на 31.12.2022		Сальдо на 31.12.2023	
1этап: Земельные участки общ.пл. 42501 м2	51 642		33 131	
2этап: Земельные участки общ.пл. 45004 м2	56 397		7 314	
2этап: Земельные участки общ.пл. 55420 м2	41 408			
3этап: Земельные участки общ.пл. 28944 м2	21 755		17 561	
3этап: Земельные участки общ.пл. 86276 м2	97 335		28 136	
4этап: Земельные участки общ.пл. 49453 м2	68 794		65 808	
Итого	337 331		151 950	

Информация о составе и движении объектов аренды отражена в таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Общество в 2022-2023 годах не отражало в учете операции с долгосрочными и краткосрочными финансовыми вложениями, объект учета отсутствует.

3.5. ЗАПАСЫ

Общество провело оценку запасов и, учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под обесценение запасов не создавался.

Данные о наличии и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», представлены в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

У Общества имеются переданные в залог запасы. Имущество находится в залоге у банка до выполнения обществом обязательств по договору кредитной линии. Залоговая стоимость запасов определена в договоре и составляет – 172 853 тыс. руб.

Тыс. руб.

Залогодержатель	Характер обязательств	Срок действия	Сумма залога на 31.12.2022г.	Сумма залога на 31.12.2023г.
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026	21 038	21 038
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026	21 687	21 687
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	28.12.2027	34 191	34 191
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026		4 697
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026		965
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	30.09.2027		78 563
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	29.03.2031		11 713
ИТОГО:			76 916	172 853

Информация о составе запасов, отражена в таблице 4.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Остаток денежных средств и денежных эквивалентов отражен в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

тыс.руб.

Вид денежных эквивалентов	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Средства на расчетных счетах	2044	9233
Специальные счета в банке (депозит)	-	-
Итого денежные эквиваленты	2 044	9 233

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют движение денежных средств Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Данные о потоках денежных средств представлены без учета налога на добавленную стоимость.

Операции с цифровым рублем не производились.

Информация о существующих на отчетную дату ограничениях использования денежных средств и о возможностях привлечь дополнительные денежные средства

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Величина денежных средств, временно недоступных для использования	0	0
Денежные средства, которые могут быть дополнительно получены Обществом по действующим кредитным договорам	221 038	1 457 426

3.7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

Уставный капитал отражен в бухгалтерской отчетности в сумме номинальной стоимости долей участников. По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2023 года величина уставного капитала не менялась.

3.8. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Информация о наличии и движении полученных займов и кредитов представлена в таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2022 31.12.2023 заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют.

Долгосрочные кредиты и займы:

тыс. руб.

Кредиторы, договор	Валюта кредита	Период погашения	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Банк ДОМ.РФ АО			584 751	1 784 402
№90-209/КЛ-22 от 05.10.2022	рубль	31.12.2026		1 029 704
№90-210/КЛ-22 от 05.10.2022	рубль	30.01.2024	40 123	
№90-211/КЛ-22 от 05.10.2023 (сублимит 1)	рубль	23.09.2028		221 565
№90-211/КЛ-22 от 05.10.2023 (сублимит 2)	рубль	31.12.2026		396 191

№90-213/КЛ-22 от 05.10.2022 (сублимит 3.1)	рубль	30.09.2027		4 462
№90-213/КЛ-22 от 05.10.2022 (сублимит 2.1)	рубль	30.09.2027		33 891
№90-213/КЛ-22 от 05.10.2022 (сублимит 1.1)	рубль	30.09.2027		63 758
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021	рубль	30.06.2024	544 628	
№90-212/КЛ-22 от 05.10.2022г.	рубль	30.09.2026		34 831
ИФК Партнер ООО			40 000	40 000
Займ №б/н от 06.12.21	рубль	31.12.2024	40 000	40 000
ПОРЕВИТ- ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО			254 815	616 163
Займ №16 от 01.10.19	рубль	31.12.2024	254 815	616 163
Итого			879 566	2 440 565

Краткосрочные кредиты и займы:

тыс. руб.

Кредиторы, договор	Валюта кредита	Период погашения	на 31.12.2022г.	на 31.12.2023г.
Банк ДОМ.РФ			266 623	288 287
№90-209/КЛ-22 от 05.10.2022	рубль	31.12.2026	255 543	0
№90-210/КЛ-22 от 05.10.2022	рубль	30.01.2024		97 589
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021 (сублимит 3)	рубль	30.06.2024		114 923
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021 (сублимит 4)	рубль	30.06.2024		75 775
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021 (сублимит 2)	рубль	30.06.2024	11 080	
ИФК Партнер ООО			6 949	14 150
Займ №б/н от 06.12.21	рубль	29.06.2028	6 949	14 150
ПОРЕВИТ- ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО			17 825	0
Займ №16 от 01.10.19	рубль	31.12.2024	17 825	
Итого			291 397	302 437

Начисленные проценты по целевым (для целей строительства) кредитам и займам включаются в стоимость строящегося объекта, предназначенного для продажи:

За 2023 год – 39 910 тыс. руб.

За 2022 год – 47 918 тыс. руб.

3.9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Общество в 2022-2023 годах не отражало в учете операции по государственной помощи, объект учета отсутствует.

3.10. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль. Ставка налога на прибыль составляет 20%.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2023 год составила 308 138 тыс. руб.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2023 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.	
		За 2023 год	За 2022 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего облагаемая по ставке 20%	-74 034	99 370
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль рассчитанный по ставке 20%	-14 807	19 874
3	Постоянный налоговый доход (расход)	8	
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.	14 798	19 200
4.1.	Текущий налог на прибыль	0	0
4.2.	Отложенный налог на прибыль	14 798	19 200
4.3.	Налог на прибыль прошлых лет		

3.11. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений, просроченной дебиторской задолженности – в Таблице 5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, составляет:

-на 31 декабря 2022 года 183 136 тыс. руб.

-на 31 декабря 2023 года 326 082 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений, просроченной кредиторской задолженности – в Таблице 5.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками указана без учета НДС.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выручка от продаж покупателям (заказчикам) организации, отраженная по строке 2110 «Выручка», и расходы по обычным видам деятельности, отраженные по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» в разрезе видов продукции, товаров, работ, услуг или их однородных групп:

тыс.руб.

Виды доходов/расходов от обычных видов деятельности	2022 г.		2023 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Аренда имущества	25		27	
Реализация жилых помещений	109 602	142 359	565 950	354 346
Реализация земельного участка	30 237	7 248	8 652	8 557
Реализация нежилых помещений				
Реализация сетей			2 333	3 053
Прочие услуги	110	249	664	248
Коммерческие расходы		79 560		194 840
Управленческие расходы		281		437
Итого	139 975	229 698	577 626	561 481

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, в 2022-2023 годах отсутствует.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности, отражаемым по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» бухгалтерской отчетности в динамике за два года представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация к строке 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Прочие доходы и расходы:

тыс. руб.

Виды доходов/расходов	2022 г.		2023 г.	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	71	70	226	225
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности			1	0
Проценты к получению (уплате)	5		0	938
Расходы(доходы) по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно				3
Расходы на услуги банков		8 628		12 425
Расходы после окончания строительства		433		73 805
Резервы по сомнительным долгам		1 094	459	545
Резервы под предстоящее выполнение работ (не НУ)	673		26	
Прочие внереализационные доходы (расходы)		71	1	2 133
Штрафы, пени и неустойки, госпошлины по суду к получению (уплате)		101	720	1 537
ИТОГО	749	10 397	1 432	91 612

3.14. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами в таблице 3.14.1

Примечание:

Общество = АО «СЗ «Эко-город»

* Никифоров Андрей Вениаминович – генеральный директор Общества (выполняет функции единоличного исполнительного органа ООО «СЗ «Эко-город» с 16.12.2023г.)

** АО «Партнер» (единственный участник ООО «СЗ «Эко-город») владеет долей более 25% в их уставном капитале;

*** В данных Обществах один и тот же единоличный исполнительный орган;

**** В данных Обществах участник (АО «Партнер») с долей 25% и более %, в котором Разницыну Г.Ю. принадлежит более 25%.

Таблица 3.14.1

Основание, в силу которого сторона признается связанной

Общество	Общество и его участник, владеющий более 25% в УК этого Общества	Общества, у которых есть один и тот же участник, владеющий в каждом из них более 25% в уставном капитале	Общества,	Организация и физлицо, которое владеет 25% и более % в УК Общества-участника этой организации (пп. 2 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)****
и его ЕИО - Генеральный директор	(пп. 1 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)*	(пп. 3. п. 2 ст. 105.1 НК РФ)**	у которых один и тот же директор (пп. 8 п. 2 ст. 105.1 НК РФ)***	
1	2	3	4	5
Никифоров Андрей Вениаминович	АО «Партнер» (100%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина» (100%)	ООО «СЗ «Квадро»	ООО «УК «Партнер»
		ООО «Бином» (100%)	ООО «СЗ «ЭКО-Строй»	ООО «Бином»
		ООО «Теплый дом» (100%)	АО «СЗ «Партнер-Строй»	ООО «Теплый дом»
		ООО «СЗ «Квадро» (100%)	ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»	ООО «СЗ «Квадро»
		ООО ИФК «Партнер» (91,213%)	ООО «Поревит-Девелопмент»	ООО ИФК «Партнер»
		ООО «Биография» (100%)	ООО «Партнер. Девелопмент»	ООО «ТД «Поревит»
		АО «СЗ «Партнер-Строй» (99,87%)		ООО «Биография»
		АО КСМ (100%)		ООО «ТЦ «Южный»
		ООО «СЗ «ЭКО-Строй» (100%)		ООО «СЗ «Уральская ЭкоДолина»
		ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург» (98%)		АО «КСМ»
		ООО «ЗТП «Поревит. Тюмень» (56%)		ООО «СЗ «ЭКО-Строй»
		ООО «ЗТП «Поревит. Уфа» (100%)		АО «СЗ «Партнер-Строй»
		ООО «Эко-Сети» (100%)		ООО «Зеленый город»
		ООО «Строй – актив» (51%)		ООО «Экосервис Екатеринбург»
		ООО ТД «Поревит» (51%)		ООО «ЗТП «Поревит. Тюмень»
				ООО ТД «Поревит»
				ООО «Чистая вода»
				ООО «Поревит-Девелопмент»
				ООО «ЗТП «Поревит. Уфа»
				ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург»
				ООО «Партнер. Проект»
				ООО «Партнер. Недвижимость»
				ООО «Партнер. Девелопмент»

ПОЯСНЕНИЯ по изменениям в 2023г.:

- 1) Изменения внесены в столбик 1: Решением единственного участника (Решение №26/2023 от 15.12.2023г.)

принято решение: « Досрочно расторгнуть с «15» декабря 2023г. (последний день полномочий) по соглашению сторон срочный трудовой договор с Суюшовой Ю.Ю. «Избрать на должность Генерального директора АО «СЗ «Партнер - Строй» Никифорова Андрея Вениаминовича (основное место работы) сроком на три года с «16» декабря 2023 г. (первый день полномочий) по «15» декабря 2026г. включительно».

- 2) Изменения в столбец 3:
 - 2.1. Включены компании: ООО «ЗТП «Поревит. Уфа», ООО «Эко-Сети», ООО «Строй- актив», ООО ТД «Поревит»;
 - 2.2. Произошла смена наименования в компании: ООО «Выбор-КСМ Екатеринбург» на ООО «ЗТП «Поревит. Екатеринбург».
- 3) Изменения в столбец 4:

Дополнены компании: ООО «Поревит-Девелопмент», ООО «Партнер. Девелопмент».
- 4) Изменения в столбец 5:
 - Включены компании : ООО «Строй-актив», ООО «ЗТП «Поревит. Тюмень», ООО ТД «Поревит», ООО ЗТП «Поревит. Уфа», ООО «Партнер-Проект», ООО «Партнер- Недвижимость», ООО «Партнер- Девелопмент».
 - исключена компания: ООО «МЕДИА5СТАРС» в связи с ликвидацией.

Сведения о бенефициарных владельцах ООО «СЗ «Эко-город» по состоянию на 31.12.2023 года

Конечным бенефициарным владельцем Акционерного общества СЗ «Партнер-Строй» является Разницын Геннадий Юрьевич (ИНН 720202172967) по причине того, что косвенно (через третьих лиц) имеет (владеет) преобладающее участие (более 25%) в уставном капитале юридического лица и имеет возможность контролировать действия юридического лица.

Разницын Г.Ю. владеет 100% уставного капитала АО «Партнер», который соответственно, владеет 100% уставного капитала ООО СЗ «Эко-город».

Генеральным подрядчиком Общества СЗ «Эко-город» в рамках строительства проекта жилых комплексов является ООО «Поревит-Девелопмент», с которым ведутся расчеты в разрезе заключенных договоров генподряда.

Общество раскрывает информацию по операциям со связанными сторонами за 2022 год:

тыс.руб.

Контрагенты	Условия и срок договора	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ЗЕЛЕНЬ ГОРОД ООО				9	9		
Поставщики	Договор оказания услуг, до 31.10.2022			9	9		
ИФК Партнер ООО			40 149		6 800		46 949
Займы полученные			40 000				40 000
Проценты по займам полученным	Договор займа до 31.12.2024		149		6 800		6 949
Партнер АО				193	193		
Поставщики	Договор оказания услуг, до 31.10.2022			96	96		
Партнер УК ООО			610	27 337	22 622	4 105	
Поставщики	Договор о передаче полномочий, до 31.12.2022		610	13 712	13 102		
Поставщики				13 625	9 520	4 105	
ПАРТНЕР-СТРОЙ СЗ АО		150	180 095	89 444	218 190	2	308 693
Поставщики	Договоры техзаказчика, оказания услуг, до 31.12.2024, отсрочка платежа до конца дсговора		156 908	83 941	205 824		278 791
Покупатели			150		4	151	2
Прочие расчеты	Соглашение о переводе долга		23 187	5 499	12 215		29 903
ПОРЕВИТ ТД ООО				7 476	7 476		
Прочие расчеты	Оплата по письмам за подрядчиков			7 476	7 476		
ПОРЕВИТ-			125 845	1 346 677	1 509 886	113 512	402 566

ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО							
Поставщики	Договоры генподряда до 31.12.2024, аванс и постоплата в течении 10 дней после подписания акта		81 828	656 026	704 124		16 559
Покупатели	Договор поставки, постоплата			85	85		
Займы полученные	Договор займа до 31.12.2022		41 467	254 815	213 348		
Проценты по займам полученным	Договор займа, до 31.12.2024		2 549		15 276		17 825
Займы полученные	Договор займа, до 31.12.2024				254 815		254 815
Прочие расчеты				545	545		
ЭКО-СТРОЙ СЗ ООО				43 341	5 973	41 872	4 505
Поставщики	Переуступка по договору тех присоединения к тепловым сетям до 25.04.2025, договор купли-продажи недвижимости			42 735	5 368	41 872	4 505
Покупатели	Договор купли - продажи ЗУ до 31.10.2022, Договор аренды з/уч до 31.12.2023			606	606	1	
Итого		150	346 699	1 296 825	1 610 254	102 736	706 030

Общество раскрывает информацию по операциям со связанными сторонами за 2023 год:

тыс.руб.

Контрагенты	Счет	Условия и срок договора	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
			Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ЗЕЛЕНЬ ГОРОД ООО					1 381	2 207		826
Поставщики		Договор оказания услуг, до 31.10.2024			1 329	2 154		826
Покупатели		Перевыставление ком.услуг, до 31.12.2023			53	53		
ИФК Партнер ООО				46 949		7 201		54 150
Займы полученные		Договор займа под 17% до 29.06.2028		40 000				40 000
Проценты по займам полученным				6 949		7 201		14 150
Партнер АО					201	201		
Поставщики		Договор оказания услуг, до 31.10.2023			201	201		
Партнер УК ООО			4 105		51 279	56 131		747
Поставщики		Договор о передаче полномочий , до 31.12.2024	4 105		51 279	56 131		747
ПАРТНЕР-СТРОЙ СЗ АО			2	308 693	230 579	178 098		256 210
Поставщики		Договор купли-продажи недвижимости, до 31.12.2024				57 737		71 088

Поставщики	Договоры техзаказчика, оказания услуг, до 31.12.2024, отсрочка платежа до конца договора		278 791	212 695	120 319		173 064
Покупатели		2		3	5		
Прочие расчеты	Соглашение о переводе долга		29 903	17 882	37		12 057
ПАРТНЕР. ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО				27 312	38 867		11 554
Поставщики	Договоры техзаказчика, оказания услуг, до 31.12.2024, отсрочка платежа до конца договора			27 312	38 867		11 554
ПАРТНЕР. НЕДВИЖИМОСТЬ ООО				26 611	39 715		13 104
Поставщики	Договор оказания услуг, до 31.01.2024			26 611	39 715		13 104
ПАРТНЕР. ПРОЕКТ ООО				25 255	22 063	5 214	2 022
Поставщики	Договор оказания услуг, до 31.12.2024			25 255	22 063	5 214	2 022
ПОРЕВИТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО		113 512	402 566	3 187 029	3 275 041	288 229	665 294
Поставщики	Договоры генподряда до 31.12.2024, аванс и постоплата в течении 10 дней после подписания акта	113 512	129 926	3 166 978	2 862 529	288 229	193
Покупатели	Договор поставки, постоплата			174	174		
Займы полученные			254 815		277 543		532 358
Проценты по займам полученным	Договор займа, 17% годовых до 31.12.2025		17 825	17 825	83 805		83 805
Прочие расчеты	гарантийные обязательства			2 051	50 989		48 938
ТЕПЛЫЙ ДОМ ООО				1 034	2 133		1 099
Поставщики	Договор поставки тепловой энергии, до 31.12.2024			1 034	2 133		1 099
УРАЛЬСКАЯ ЭКОДОЛИНА СЗ ООО				338	338		
Поставщики	Договор поставки, до 31.12.2023			338	338		
ЭКО-СЕТИ ООО				116 411	100 761	15 650	
Поставщики	Договор оказания услуг до 31.12.2024			113 361	100 761	12 600	
Покупатели	Договор оказания услуг, до 31.12.2024			2 800		2 800	
Прочие расчеты				250		250	
ЭКО-СТРОЙ СЗ ООО		41 872	4 505	15 135	52 502		
Поставщики	Переуступка по договору тех присоединения к тепловым сетям до 25.04.2025, договор купли-продажи недвижимости	41 872	4 505	13 162	50 529		
Покупатели	Договор купли -продажи ЗУ до 31.10.2022, Договор аренды з/уч до 31.12.2023	1		1	1		
Прочие расчеты				1 972	1 972		
Итого		159 492	762 713	3 682 565	3 775 257	309 093	1 005 007

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами в 2022-2023 годах не формировались. Дебиторская задолженность связанных сторон в 2022-2023 годах не списывалась.

Информация о денежных потоках организации с основными, дочерними и зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 23/2011:

тыс. руб.

№строки	Название строки	2023 год	2022 год*
Движение денежных средств по текущей деятельности		-2 117 908	-903 149
4110	Поступило денежных средств, в том числе:	8 269	151
4111	От продажи продукции (работ, услуг)	6	151
	-АО Партнер		
	-Зависимые общества	6	151
4119	Прочие поступления	8 263	
4120	Направлено денежных средств, в том числе:	2 126 176	903 300
4121	На оплату товаров, работ, услуг	2 106 072	890 125
	-АО Партнер	105	96
	-Зависимые общества	2 105 967	890 029
4129	Прочие платежи	20 104	13 175
	-АО Партнер		
	-Зависимые общества	20 104	13 175
Денежные потоки от финансовых операций		277 543	213 348
4311	Поступление - получение кредитов и займов	277 543	213 348
	-АО Партнер		213 348
	-Зависимые общества	277 543	

Информация по поручительствам, выданным связанными сторонами по обязательствам Общества, тыс. руб.

Информация по поручительствам, выданным связанными сторонами по обязательствам Общества, тыс. руб.						
Договор для обеспечения	Кредитор	Поручитель	Договор поручительства	Сумма	Дата	Срок
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021	Банк ДОМ.РФ АО	Разницын Г.Ю.	№868/291-21	186 080	10.02.2022	28.12.2027
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021	Банк ДОМ.РФ АО	АО Партнер	№871/291-21	186 080	10.02.2022	28.12.2027
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021	Банк ДОМ.РФ АО	ООО Поревит-Девелопмент	№869/291-21	186 080	11.02.2022	28.12.2027
№90-291/КЛ-21 от 29.11.2021	Банк ДОМ.РФ АО	АО Партнер	№1103/291-21	10	10.02.2022	30.06.2024
№90-(209-221)/КЛ-22 от 05.10.2022	Банк ДОМ.РФ АО	Разницын Г.Ю.	№724/209-22	1 853 839	21.10.2022	30.12.2030
№90-(209-221)/КЛ-22 от 05.10.2022	Банк ДОМ.РФ АО	АО Партнер	№726/209-22	1 853 839	21.10.2022	30.12.2030
№90-(209-221)/КЛ-22 от 05.10.2022	Банк ДОМ.РФ АО	ООО Поревит-Девелопмент	№725/209-22	1 853 839	21.10.2022	30.12.2030

№90-(209-221)/КЛ-22 от 05.10.2022	Банк ДОМ.РФ АО	АО Партнер	№875/209-22	10	19.10.2022	30.06.2031
№90-(209-221)/КЛ-22 от 05.10.2022	Банк ДОМ.РФ АО	ООО Партнер.Девел опмент	№823/209-22	2 039 919	25.08.2023	30.06.2034

3.15. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора и главного бухгалтера.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

тыс.руб.

Наименование связанных сторон	Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты		Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты:	
	Основной управленческий персонал	оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствии с бюджетами, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	вознаграждения по окончании трудовой деятельности, по договорам добровольного страхования, 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)
2022г.		33	1	-
2023г.		36	1	-

3.15. УЧАСТИЕ В СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022-2023 годах Общество не участвовало в совместной деятельности.

3.16. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

3.17. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На дату составления настоящей бухгалтерской отчетности отсутствуют существенные события после отчетной даты, требующие раскрытия.

3.18. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на отчетную дату в обществе имеются переданные банку ДОМ.РФ в залог земельные участки на общую сумму 172 853 тыс. руб.

Условные обязательства по выданным обеспечениям:

тыс. руб.

Залогодержатель	Характер обязательств	Срок действия	Сумма залога на 31.12.2022г.	Сумма залога на 31.12.2022г.
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026	21 038	21 038
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026	21 687	21 687

БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	28.12.2027	34 191	34 191
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026		4 697
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	31.12.2026		965
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	30.09.2027		78 563
БАНК ДОМ.РФ АО (ОГРН 1037739527077)	Залог имущественных прав	29.03.2031		11 713
ИТОГО:			76 916	172 853

Общество не ожидает возникновения каких-либо существенных обязательств в связи с этими залогами.

У Общества отсутствуют выданные обеспечения в форме поручительств третьим лицам.

У Общества отсутствуют судебные разбирательства в качестве истца и ответчика, требующие признания в бухгалтерском учете оценочного обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010, а также отсутствуют оценочные обязательства, не признанные в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условия о возможности обоснованной оценки его величины и относимые к условным обязательствам.

У Общества отсутствуют арбитражные дела, в отношении которых применим п. 2 ПБУ 8/2010, по которым оно выступает в качестве истца и по ним имеется достаточная уверенность, что взыскание средств с ответчиков является вероятным.

3.19. УЧЕТ ДОГОВОРОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Выручка по мере готовности не признается, так как отсутствуют договоры строительного подряда, в отношении которых применяется ПБУ 2/2008.

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Раскрытие в бухгалтерской отчетности факта заключения ДДУ не отражается, так как не формирует активов и обязательств.

В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия отражаются на балансе Общества и подлежат учету на забалансовых счетах до наступления факта ввода объекта в эксплуатацию.

Общество размещает денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу.

Поскольку на расчетный счет Общества не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997). Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 008.СЭ в разрезе объектов строительства и договоров.

Средства, размещенные на счетах эскроу, представлены в разрезе объектов строительства:
тыс.руб.

Объекты строительства	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2023г.
Ритмы ГП-1 этап 3 (9 494,4 м2)	0	311 477
Ритмы ГП-2 этап 3 (8 751,3 м2)	0	493 604
Ритмы ГП-5 этап 2 (15 403 кв.м.)	547 071	1 329 853
Ритмы ГП-6 этап 2 (9 050 кв.м.)	408 572	526
Ритмы ИЖС-10 этап 3 (113,93 м2)	0	11 213

Ритмы ИЖС-15 этап 2 (75.48м2)	8 960	0
Ритмы ИЖС-16 этап 2 (95.85 м2)	0	10 060
Ритмы ИЖС-18 этап 2 (75.48 кв.м)	6 000	7 760
Ритмы ИЖС-19 этап 3 (75.48 кв.м.)	0	9 470
Ритмы ИЖС-2 этап 1 (114,38 кв.м.)	0	47 050
Ритмы ИЖС-20 этап 3 (95.85 кв.м.)	0	0
Ритмы ИЖС-21 этап 3 (95.85 кв.м.)	0	9 790
Ритмы ИЖС-22 этап 3 (75.48 кв.м.)	0	9 440
Ритмы ИЖС-27 этап 3 (74.23 кв.м.)	0	9 950
Ритмы ИЖС-28 этап 3 (74.23 кв.м.)	9 940	9 940
Ритмы ИЖС-31 этап 2 (95.85 кв.м)	0	0
Ритмы ИЖС-33 этап 2 (95.85 кв.м)	0	10 860
Ритмы ИЖС-34 этап 2 (95.85 кв.м.)	0	10 240
Ритмы ИЖС-35 этап 3 (95.85 кв.м.)	0	0
Ритмы ИЖС-36 этап 3 (95.85 кв.м.)	0	10 390
Ритмы ИЖС-4 этап 2 (74,9 м2)	0	19 770
Ритмы ИЖС-42 этап 2 (112.53 кв.м.)	0	10 854
Ритмы ИЖС-45 этап 2 (112.53 кв.м.)	0	11 760
Ритмы ИЖС-46 этап 3 (112.53 кв.м.)	6 500	11 050
Ритмы ИЖС-47 этап 3 (112.53 кв.м.)	0	11 730
Ритмы ИЖС-5 этап 2 (74,9 м2)	0	9 276
Ритмы ИЖС-50 этап 3 (112.53 кв.м.)	0	0
Ритмы ИЖС-51 этап 4 (95,85 кв.м.)	0	12 050
Ритмы ИЖС-7 этап 2 (74,9 м2)	0	9 320
Ритмы ИЖС-8 этап 3 (74,9 м2)	0	9 370
Ритмы ИЖС-9 этап 3 (113,93 м2)	0	11 800
Ритмы ТХ 10 этап 2 (553 м2)	0	39 890
Ритмы ТХ 11 этап 2 (774,2 м2)	0	32 080
Ритмы ТХ 12 этап 2 (442,4 м2)	0	40 324
Ритмы ТХ 6 этап 2 (560 м2)	0	41 331
Ритмы ТХ 7 этап 2 (560 м2)	0	41 959
Ритмы ТХ 8 этап 2 (560 м2)	0	29 726
Ритмы ТХ 9 этап 2 (560 м2)	0	31 899
Итого	987 043	2 665 813

Просроченная задолженность участников долевого строительства отсутствует.

3.20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности.

3.21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2023 году Обществом были введены следующие объекты: многоквартирный жилой дом ГП-6 в ЖК Ритмы и 20 индивидуальных жилых домов с земельными участками.

В отчетном периоде общество получило чистый убыток в сумме 59 292 тыс. руб., за 2022 год – 80 179 тыс. руб. Отрицательный финансовый результат (убыток) связан со спецификой деятельности

Общества, длительным циклом изготовления продукции. Полученные убытки будут погашены за счет прибыли от продажи индивидуальных жилых домов, а также от продажи и передачи участникам долевого строительства секций таунхаусов, которые планируются к вводу в эксплуатацию в 2024-2025 гг.

На 31.12.2022г.; 31.12.2023г. стоимость чистых активов Общества, приведенная в разделе 3 «Чистые активы» Отчета об изменении капитала, имеет отрицательную величину. Указанные факторы свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Намерение организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение следующих 12 месяцев после 31.12.2023 года остается и подтверждается регулярным утверждением и обсуждением планов работы ООО СЗ «Эко-город» на 2024 и последующие годы. Ежегодно управленческим персоналом принимаются стратегии развития Общества, в которых в том числе предусматривается увеличение прибыли. Планы развития общества заключаются в дальнейшем осуществлении деятельности по строительству жилых зданий. После сдачи готовых объектов недвижимости инвесторам в 2024-2025 годах планируется получение прибыли и, соответственно, увеличение чистых активов до величины, превышающей Уставный капитал.

В следствие санкционной политики в отношении России на фоне дестабилизации ситуации в Украине на дату подготовки бухгалтерской отчетности достоверно оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. На сегодняшний момент отсутствуют критически негативные влияния вышеуказанных событий на финансовую деятельность Общества. Общество продолжает следить за развитием ситуации и принимает все необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. обстоятельства не свидетельствуют о наличии существенной неопределенности, которая может вызвать сомнение в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Риски хозяйственной деятельности

Виды рисков	Обработка	Действия
Снижение конкурентного статуса	Смягчение	Дополнительный анализ снижающихся показателей и детальная проработка их усиления
Изменение ФЗ-214	Принятие	Участие в конференциях, совещаниях, союзах с целью получения актуальной информации
Сверхбюджетный рост цен на материалы, услуги подрядчиков	Смягчение	Совершенствование системы закупок (тендерные закупки), контроль себестоимости
Ошибки в концепции	Смягчение	Дополнительный анализ концепции
Не выполнение плана продаж (более 10%)	Смягчение	Гибкая ценовая политика, повышение конкурентных преимуществ
Отсутствие перспективных земельных участков	Принятие	Систематический поиск новых земельных участков
Административные барьеры	Принятие	Формирование социально значимых проектов, выстраивание коммуникаций
Ошибки в проектной документации	Уклонение	Формирование системы дополнительного контроля проектной документации (повышение уровня компетенций)
Недобросовестные подрядчики, поставщики	Уклонение	Формирование пула подрядчиков, их ранжирование, работа над должной осмотрительностью при выборе подрядчиков, поставщиков
Высокая текучесть персонала	Смягчение	Формирование кадрового резерва, построение системы управления персоналом, обучение, мотивация

Налоговые проверки	Принятие	Ведение прозрачного учета, правовая чистота сделок, работа над должной осмотрительностью при выборе подрядчиков, поставщиков
Доначисление налогов (прибыль, НДС)	Смягчение	
Недостаток собственных средств на первоначальные вложения	Смягчение	Привлечение альтернативных источников (векселя, внутренние займы)
Несвоевременное получение кредита	Смягчение	
Уменьшение цены реализации (рынок)	Принятие	Проработка продукта, правильная маркетинговая поддержка проектов
Несвоевременное раскрытие счетов эскроу	Принятие	Привлечение альтернативных источников (векселя, внутренние займы)
Нарушение сроков строительства	Смягчение	Усовершенствование системы управления проектами
Ошибки в продвижении продукта	Смягчение	Анализ маркетинговой политики с точки зрения ее совершенствования
Превышение ссудной зад-ти над суммой средств на счетах эскроу	Смягчение	Проработка продукта, правильная маркетинговая поддержка проектов
Несовершенство в системе управления проектами	Смягчение	Усовершенствование бизнес-процессов, проработка функциональной матрицы
Повышение ключевой ставки	Принятие	Поиск мероприятий по увеличению объемов продаж и снижению себестоимости

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

Репутационные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие отрицательного представления о качестве производимой обществом продукции (работ, услуг) соблюдением сроков выполнения работ (оказания услуг).

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. В 2023 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Условных фактов хозяйственной деятельности, событий после отчетной даты, оказывающих воздействие на способность Общества продолжать свою непрерывную деятельность, нет.

ООО СЗ «Эко-город» планирует осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Генеральный директор
22 марта 2023 г.




А.В.Никифоров

Всего прошито, пронумеровано, скреплено
печатью и подписью

54 (пзтьдесят четыре) лист 2
цифрами прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»


подпись Н.Б.Войтенко

