

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Акционеру акционерного общества  
«Специализированный застройщик «РЕГИСТР»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» (ОГРН 1213900000577, 236039, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпроновская, дом 12, этаж 3, помещение б), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских

организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 6 пояснений к бухгалтерской отчетности, в котором описано влияние на организацию геополитической обстановки, ограничений в отношении Российской Федерации, санкционным давлением. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и акционера аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Акционер общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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


г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица

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

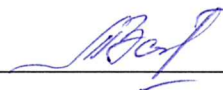
д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с акционером аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Пудовкина Ольга Леонидовна  
Генеральный директор аудиторской организации (ОИНЗ 22006037608)

  
\_\_\_\_\_

Захарова Татьяна Леонидовна  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение (ОИНЗ 22006037665)

  
\_\_\_\_\_

Аудиторская организация  
Общество с ограниченной ответственностью «ПрофАудит»,  
ОГРН 1023901006612,  
236041, Россия, г.Калининград, ул.Александра Невского, д.36 «в»,  
ОИНЗ 12006043727.



«18» марта 2024 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕГИСТР"</b>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>3906398393</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>236039, Калининградская обл, г.о. город Калининград, г Калининград, ул Эпроновская, д. 12, офис этаж 3, помещ.6</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>3906072659</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1023901006612</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	905 046	1 229 206	1 370 842
	в том числе:				
	строительство объектов	1151	-	-	16 708
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2	17 850	8 923
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	905 049	1 247 056	1 379 765
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	609 882	296 142	3 300
	в том числе:				
	строительство объектов	1211	544 226	263 636	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	536 454	26 018	116 222
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	200 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 654	260 199	118 315
	Прочие оборотные активы	1260	87	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 348 076	322 619	119 955



	БАЛАНС	1600	2 253 125	1 569 675	1 499 721
--	--------	------	-----------	-----------	-----------



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	21 864	(71 847)	(35 730)
	Итого по разделу III	1300	21 874	(71 837)	(35 720)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 370 851	1 522 273	1 420 504
	Отложенные налоговые обязательства	1420	90	415	37
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 370 941	1 522 688	1 420 541
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	67 880	61 318	3 356
	Кредиторская задолженность	1520	792 425	57 500	111 542
	в том числе:				
	задолженность перед дольщиками		499 327	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	6	6	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	860 310	118 825	114 900
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 253 125	1 569 675	1 499 721

Руководитель



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



7

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕГИСТР"</b>	ИНН	3906398393		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	4 584	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 584	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(824)	(839)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 760	(839)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 046	56
	Проценты к уплате	2330	(75 404)	(58 770)
	Прочие доходы	2340	538 864	140 642
	Прочие расходы	2350	(296 495)	(125 756)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	177 771	(44 667)
	Налог на прибыль	2410	(84 059)	8 933
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(66 535)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(17 200)	8 549
	Прочее	2460	-	(384)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	93 712	(36 118)



8



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	93 712	(36 118)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Суханин Юрий Владимирович**

(расшифровка подписи)



15 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
3906398393	
41.20	
12267	16
384	

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

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕГИСТР"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества**

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10				(35 730)	(35 720)
<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		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220					(36 117)	(36 117)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(36 117)	(36 117)
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	-	-	-	(71 847)	(71 837)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	93 712	93 712
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	93 712	93 712
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	21 864	21 874



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	21 874	(71 838)	(35 720)



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

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

Организация <b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕГИСТР"</b> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b> <b>0710005</b>		
	по ОКПО	31	12	2023
	ИНН	3906398393		
	по ОКВЭД 2	41.20		
	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 141 599	134
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	920 320	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	221 279	134
Платежи - всего	4120	(959 784)	(241 223)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(661 322)	(208 986)
в связи с оплатой труда работников	4122	(120)	(162)
процентов по долговым обязательствам	4123	(68 843)	(808)
налога на прибыль организаций	4124	(1 270)	-
прочие платежи	4129	(228 229)	(31 267)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	181 815	(241 089)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	642 000	92 800
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	642 000	92 800
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(842 000)	(92 800)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(842 000)	(92 800)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(200 000)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 170 909	748 595
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 170 909	748 595
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 151 331)	(507 364)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 151 331)	(507 364)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 578	241 231
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 393	142
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	260	118
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 653	260
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спи́сано 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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Суханин Юрий  
 Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 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.	1 229 206	-	-	(52 147)	-	-	-	-	-	905 046	-
	5210	за 2022г.	1 354 134	-	167 365	(124 929)	-	-	-	-	-	1 229 206	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2023г.	1 229 206	-	-	(52 147)	-	-	-	-	-	905 046	-
	5211	за 2022г.	1 354 134	-	167 365	(124 929)	-	-	-	-	-	1 229 206	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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	905 046	1 229 206	1 354 134
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Суханин Юрий  
 Владимирович  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость 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.	-	-	842 000	-	642 000	-	-	-	200 000	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	92 800	-	92 800	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	842 000	-	642 000	-	-	-	200 000	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	92 800	-	92 800	-	-	-	-	-	-



## 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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 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.	296 141	-	296 141	1 071 173	-	-	-	X	609 881	-	609 881
	5420	за 2022г.	20 008	-	20 008	518 705	-	(79 571)	(167 365)	X	296 141	-	296 141
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	32 505	-	32 505	262 863	-	(237 424)	-	242 086	65 655	-	65 655
	5421	за 2022г.	3 300	-	3 300	101 546	-	(76 705)	-	76 346	32 505	-	32 505
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	263 636	-	263 636	808 310	-	(527 720)	-	-	544 226	-	544 226
	5425	за 2022г.	16 708	-	16 708	417 159	-	(2 866)	(167 365)	-	263 636	-	263 636
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**4.2. Запасы в залоге**

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



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_

15 марта 2024 г.

24



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	26 018	-	527 059	-	(14 974)	(14 974)	(1 649)	-	-	-	-	-	536 454	-
	5530	за 2022г.	116 222	-	24 719	-	(114 922)	(114 922)	-	-	-	-	-	-	26 018	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	446 622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446 622	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	26 001	-	80 233	-	(14 957)	(14 957)	(1 649)	-	-	-	-	-	89 628	-
	5532	за 2022г.	116 168	-	24 718	-	(114 884)	(114 884)	-	-	-	-	-	-	26 001	-
Прочая	5513	за 2023г.	17	-	204	-	(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	204	-
	5533	за 2022г.	55	-	1	-	(38)	(38)	-	-	-	-	-	-	17	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	26 018	-	527 059	-	(14 974)	(14 974)	(1 649)	-	-	-	-	-	536 454	-
	5520	за 2022г.	116 222	-	24 719	-	(114 922)	(114 922)	-	-	-	-	-	-	26 018	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	1 870 179	-	-	-	-	-	1 870 179
	5571	за 2022г.	-	1 522 272	-	-	-	-	-	1 522 272
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	-	259 109	-	-	(158 369)	-	-	100 740
	5572	за 2022г.	-	136 164	-	-	(136 164)	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	1 522 273	894 800	-	-	(1 146 962)	-	-	1 270 110
	5573	за 2022г.	1 420 504	612 430	-	-	(510 661)	-	-	1 522 273
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	118 819	271 271	75 409	-	(104 521)	-	-	360 977
	5580	за 2022г.	114 898	50 049	63 343	-	(109 470)	(2)	-	118 819
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	55 875	187 971	1	-	(17 050)	-	-	226 797
	5581	за 2022г.	109 742	50 073	-	-	(103 939)	(2)	-	55 875
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 625	66 297	-	-	(1 625)	-	-	66 297
	5583	за 2022г.	1 796	(25)	25	-	(171)	-	-	1 625
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	3	(3)	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	4 548	(4 548)	-	-
займы	5565	за 2023г.	61 318	17 000	75 404	-	(85 843)	-	-	67 880
	5585	за 2022г.	3 356	-	58 770	-	(808)	-	-	61 318
прочая	5566	за 2023г.	-	4	-	-	-	-	-	4
	5586	за 2022г.	4	-	-	-	(4)	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Итого	5550	за 2023г.	118 819	2 141 450	75 409	-	(104 521)	-	X	2 231 156
	5570	за 2022г.	114 898	1 572 321	63 343	-	(109 470)	(2)	X	1 641 091



**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 \_\_\_\_\_  
 Суханин Юрий Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

27

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	7	4
Расходы на оплату труда	5620	91	184
Отчисления на социальные нужды	5630	28	57
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	698	594
Итого по элементам	5660	824	839
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	824	839

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



Суханин Юрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

28

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6	12	(13)	-	6



**Суханин Юрий Владимирович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 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	264 157	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



**Суханин Юрий  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

15 марта 2024 г.

**9. Государственная помощь**

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



**Суханин Юрий  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

**Пояснения**  
к бухгалтерской отчетности  
акционерного общества  
«Специализированный застройщик «РЕГИСТР»  
за 2023 год





## 1. Сведения об организации

Юридический и фактический адрес АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР»: 236039 Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпроновская, 12 этаж 3, помещение 6,

Общество с ограниченной ответственностью АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР», зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 9 по гор. Калининграду, ОГРН12139000000577

Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ 22 января 2023 года в МРИ МНС России № 9 по г. Калининграду, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, присвоено ИНН/КПП 3906398393 /390601001.

Основными видами деятельности в соответствии с Уставом АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» (далее Предприятие) являются:

1. **Строительство жилых и нежилых зданий;**
2. **Разборка и снос зданий;**
3. **Производство электромонтажных работ;**
4. **Производство штукатурных работ;**
5. **Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;**
6. **Производство прочих отделочных и завершающих работ;**
7. **Производство кровельных работ;**
8. **Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.**

Уставный капитал на 31 декабря 2023 года составляет 10 тыс. рублей  
Верхолаз Е.В. -100 % уставного капитала, номинально равен 10 000 рублей;

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «СЗ»РЕГИСТР» за 2023 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. №43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.

## 2. Основные применяемые правила бухгалтерского и налогового учета, основные элементы учетной политики

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2022 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта;
- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение.
- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства эти денежные средства направляются на создание жилого дома.
- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период



строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов отражаются застройщиком в разрезе каждого объекта.

- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам и является инвестиционным доходом.

- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.

- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.

- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) – по ФИФО.

В организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекты учета аренды находятся в операционной аренде.

Операции по сдаче в аренду помещений / земельных участков общество в рамках ФСБУ 25/2018 (пункты 24,25,29)

квалифицировало как операционную аренду, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, после его передачи арендатору остаются у арендодателя.

- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.

- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2023г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

### **3. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2023 г.**

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»

- 905 046 тыс. рублей:

- амортизация основных средств за год начислена в размере 0 тыс. рублей.

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств - земельных участков составила 905 046 тыс. рублей.

Строка 1180 «Отложенные налоговые активы» - 2 тыс.руб.

Строка 1210 "Запасы" 609 882 тыс. рублей.; в т.ч. материалы - 65 656 тыс. рублей.

- незавершенное строительство, составило 544 226 тыс. руб..



Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила **536 454** тыс. рублей, в том числе:  
 - авансы выданные – **89 628** тыс. рублей;  
 - задолженность дольщиков – **0** тыс. рублей  
*Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2023 г.*

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – **200 000** тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 30 - **200 000** тыс. рублей.
- краткосрочные займы – **0** тыс. рублей.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"  
 - сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило **0** рублей  
 - сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило **1 654** тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила **1 370 851** тыс. рублей. Для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц и долгосрочные кредиты.

Строка 1510 «Заемные средства» составила **67 880** тыс. рублей.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила **792 425** тыс. руб. в том числе:

- обязательства перед дольщиками в сумме **499 327** тыс. рублей  
*Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2023г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.*

#### Финансовые результаты.

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- вознаграждение застройщика – **0** тыс. рублей;
- выручка – **4 584** тыс. руб.;
- проценты, полученные по депозитам – **7 046** тыс. рублей;
- прочие доходы – **538 864** тыс. руб, в т.ч.
- инвестиционный доход – **393 777** тыс. руб.

**Среднесписочная численность за 2023 г. – 1 человек**

#### 4. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период

В 2023 году АО «СЗ «РЕГИСТР» вело работу по строительству жилых домов по ул. Согласия – И. Сусанина в гор. Калининграде, а также осуществляло передачу квартир по актам дольщикам.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области. АО «СЗ «РЕГИСТР» является плательщиком НДС и налога на прибыль, применяет общую систему налогообложения. Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.

#### 5. Информация об операциях АО «СЗ»РЕГИСТР» со связанными сторонами

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операции	Остаток (незавершенные операции по состоянию на 31.12.2023 г.) тыс. руб.



СТРОЙКОМПЛЕКТ-ИМПЭКС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АО	Общий учредитель	нет	нет
ВЕРШИНА СЗ ООО	Общий учредитель	нет	нет

### 6. Применимость допущения непрерывности деятельности

В 2023г. на деятельность АО «СЗ «РЕГИСТР» оказывал влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры принимаемые в РФ в ответ на внешнее санкционное давление.

Не смотря на перебои с поставками строительных материалов, а также увеличение их стоимости руководство АО «СЗ «РЕГИСТР» не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

В бухгалтерской отчетности на 2023 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, предприятие способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Наше общество планирует стабильно осуществлять свою деятельность, т.к. работает на российский рынок и не зависит от колебаний валюты на прямую.

У Общества не было приостановки операционной деятельности, нарушении условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования.

### 7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли бы на бухгалтерскую отчетность АО «СЗ «РЕГИСТР» не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Директор

АО «Специализированный застройщик «РЕГИСТР» Суханин Ю.В.

