

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**



**НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ**  
аудиторская компания

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудируемое лицо:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «ОПТИМА»  
(ООО СЗ «ОПТИМА»)**

**Проверяемый период:**

**2023 г.**

**Краснодар 2024 г.**



**Участнику общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «ОПТИМА»**

*Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОПТИМА» (ООО СЗ «ОПТИМА», ОГРН 1202300046497), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 г., приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 г. и отчета о движении денежных средств за 2023 г., пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 31.12.2023 г., 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 «ОПТИМА» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 г. 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), принимаемыми Международной Федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 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 действующими в Российской Федерации Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

*Прочие сведения*

Сопоставимые показатели за предыдущий период не были проверены, так как аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОПТИМА» за период, закончившийся 31 декабря 2022 года, не проводился. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в

отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за текущий период.

### ***Ответственность руководства аудируемого лица и участника общества за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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

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

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

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

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

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

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



- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 лицом, ответственным за корпоративное управление, 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.

Руководитель аудита

Мкртычан Ольга Суреновна  
ОРНЗ 22006099506

Генеральный директор  
ООО Аудиторская компания  
«Независимый эксперт»



Ермоленко Алексей Владимирович  
ОРНЗ 21606073121

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Независимый эксперт»,  
ОГРН 1097746835559, 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, д. 58, литер Н, этаж  
2, комната 17

член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006105546 от 17.03.2020 г.

25.03.2024 г.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПТИМА"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей \_\_\_\_\_

Местонахождение (адрес) 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им. Атарбекова, дом 1/2, литер А, помещение 89

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
31	12	2023
45388728		
2311308828		
71.12.2		
12300	16	
384		

по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "НЕЗАВИСИМЫЙ ЭКСПЕРТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН	7728720663
ОГРН/ ОГРНИП	1097746835559

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	25 976	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУС		25 943	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов		33	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 336 609	182	79
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУС		2 204 846	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

538 Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания "Независимый эксперт"  
 от 25 МАР 2024

Итого по разделу II	1200	2 363 123	219	107
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 363 123</b>	<b>219</b>	<b>107</b>

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО «Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

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	147	106	29
	Итого по разделу III	1300	157	116	39
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	14	14	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 339 103	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУС		2 339 103	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 339 117	14	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	23 849	89	68
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	23 849	89	68
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 363 123	219	107



Руководитель

(подпись)

Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 23 МАР 2024



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПТИМА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
45388728		
2311308828		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	375	500
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	375	500
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(316)	(401)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	59	99
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(8)	(2)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	51	97
	Налог на прибыль	2410	(10)	(21)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(10)	(21)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	41	77



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	41	77
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



22 марта 2024 г.

Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

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

	Коды	
0710004	31	12
45388728	2311308828	71.12.2
12300	16	384

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

Организация: Общество с ограниченной ответственностью  
 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПТИМА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	29	39
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	77	77
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	77	77
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-

ООО "Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 от 25 МАР 2024

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	-	-	-	106	116
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	41	41
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	41	41
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
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	-	-	-	147	157



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	39	77	-	116
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	39	77	-	116
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	29	77	-	106
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	29	77	-	106
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
25 МАР 2024  
07

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	157	116	39



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОПТИМА"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрячика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной  
ответственностью** / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
45388728		
2311308828		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	133 476	515
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 706	515
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
обязательства по ДДУС	4114	127 770	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(132 975)	(520)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(132 508)	(29)
в связи с оплатой труда работников	4122	(268)	(347)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(11)	(44)
прочие платежи	4129	(188)	(100)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	501	(5)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	14
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	14
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	14
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>501</b>	<b>9</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>37</b>	<b>28</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>538</b>	<b>37</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

**Исаева София  
Ризвангаджиевна**  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 23 мая 2024

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
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.	
		5120	5121	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				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						за 2023г.	за 2022г.						
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.	-	-	-	-	

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАЯ 2024

### 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	4	4	4
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	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к бухгалтерскому заключению  
ООО «Аудиторский центр «Альянс» независимый эксперт  
от



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

25 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 коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррективировка				
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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

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						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	-	-	-	25 976	-	-	-	X	-	25 976	-	-
	5420	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов	5407	за 2023г.	-	-	-	25 943	-	-	-	-	-	25 943	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИДС по строительству инвестиционных объектов	5408	за 2023г.	-	-	-	33	-	-	-	-	-	33	-	-
	5428	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 25 МАР 2024

## 4.2. Запасы в залого

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



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

руководитель

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			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	стисание на финансовый результат	восстановление резерва	долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	182	-	2 336 602	-	-	(175)	-	-	-	-	-	-	-	2 336 609	-
	5530	за 2022г.	79	-	103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	165	-	-	-	-	(165)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	79	-	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	-	-	131 746	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131 746	-
	5532	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	17	-	10	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	17	-
	5533	за 2022г.	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-
Расчеты с должниками по средствам, полученным на финансирование строительства	5514	за 2023г.	-	-	2 204 846	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 204 846	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	182	-	2 336 602	-	-	(175)	-	-	-	-	-	X	-	2 336 609	-
	5520	за 2022г.	79	-	103	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	182	-

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания Независимый эксперт  
от 25 МАЯ 2024



## 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	-	-	-



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

22 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	206	270
Отчисления на социальные нужды	5630	53	66
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	57	65
Итого по элементам	5660	316	401
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	316	401

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024



## 7. Оценочные обязательства

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



Исаева София  
 Ризвангаджиевна  
 (расшифровка подписи)

Руководитель  
 (подпись)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
 прилагаемая к аудиторскому заключению  
 ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
 ОТ 25 МАР 2024

**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	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Исаева София  
Ризвангаджиевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель филиала  
(подпись)

22 марта 2024 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
25 МАР 2024

**9. Государственная помощь**

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 25 МАР 2024



**Исаева София Ризвангаджиевна**  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

ООО СЗ «ОПТИМА»  
ИНН: 2311308828 ОКПО: 45388728  
ОГРН: 1202300046497  
Юридический адрес: 350018,  
Краснодарский край,  
350062, г. Краснодар, ул. Им. Атарбе-  
кова, дом 1/2, литер А, помещение 89



Р/счет 40702810100020066740  
Банк: ООО КБ «ГТ БАНК»  
К/с 30101810303490000789  
БИК 040349789

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «ОПТИМА» за 2023 год

### 1. Общая информация

#### 1.1 Общая информация об ООО СЗ «ОПТИМА»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОПТИМА» (сокращенное фирменное название — ООО СЗ «ОПТИМА», далее — Общество) является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им. Атарбекова, дом 1/2, литер А, помещение 89.

Общество создано 26.08.2020 г., зарегистрировано в ИФНС России № 4 по г. Краснодару за основным государственным регистрационным номером 1202300046497.

Уставный капитал на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб., оплачен полностью.

Участники Общества на 31.12.2023 г.:

№ п/п	Участник	Доля, %
1	ООО «КАПСТРОЙ» ИНН 2311340476	100

Филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

В совместной деятельности Общество не участвует.

Среднесписочная численность работающих в Обществе в 2023 году составила 1 человек, в 2022 - 1 человек.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в рублях (тыс.руб.).

#### 1.2 Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является:

##### 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Прочие:

41.10 – Разработка строительных проектов;

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий;

42.21 – Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;

42.22 – Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



- 42.99 – Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- 43.11 – Разборка и снос зданий;
- 43.12 – Подготовка строительной площадки;
- 43.13 – Разведочное бурение;
- 43.21 – Производство электромонтажных работ;
- 43.22 – Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- 43.29 – Производство прочих строительного-монтажных работ;
- 43.31 – Производство штукатурных работ;
- 43.32 – Работы столярные и плотничные;
- 43.33 – Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- 43.34 – Производство малярных и стекольных работ;
- 43.39 – Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- 43.91 – Производство кровельных работ;
- 43.99 – Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- 68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.10.1 – Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- 68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- 71.11.1 – Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта.

В 2023 году Общество становится застройщиком объектов капитального строительства по следующим проектам:

2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее улицы Красных партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Квартал №6. Этап 4. Литер 1. Срок действия разрешений – 27 июня 2027 г.;

2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее улицы Красных партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Квартал №6. Этап 2. Литер 3. Срок действия разрешений – 27 июня 2027 г.;

2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее улицы Красных партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Квартал №6. Этап 7. Литер 4. Срок действия разрешений – 27 июня 2027 г.;

2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее улицы Красных партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Квартал №6. Этап 3. Литер 5. Срок действия разрешений – 27 июня 2027 г.;

2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее улицы Красных партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. Квартал №6. Этап 5. Литер 6. Срок действия разрешений – 27 июня 2027 г.

### **1.3 Информация об исполнительных и контрольных органах Общества**

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Кочерегин Александр Викторович – Генеральный директор с 26 августа 2020 г. по 10 сентября 2023 г.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАЯ 2024

Некрасов Виталий Николаевич – Генеральный директор с 11 сентября 2023 г. по 23 ноября 2023 г.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица – ООО «Е1 ДЕВЕЛОПМЕНТ» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 23.11.2023 г.

## **2 Учетная политика и принципы формирования отчетности**

### **2.1 Основа представления**

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, которая разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н), приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

### **2.2 Учетная политика**

Учетная политика на 2023 год утверждена приказом генерального директор № 15 от 30.12.2022 г.

Система налогообложение – общая.

При ведении бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием бухгалтерской программы 1С:БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС. Редакция 3.0 Copyright 2009-2022 и 1С: Зарплата и управление персоналом КОРП, редакция 3.1.

Бухгалтерский учет ведется бухгалтерской службой Управляющей компании ООО «Е1 Девелопмент», в соответствие с Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации».

При подготовке бухгалтерской отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Организация использует ПБУ 18 – учет ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Управляющая компания ООО «Е1 Девелопмент» (пункт 1 статьи 6 Федерального закона Российской Федерации от 21.11.1996 года № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»).

### **2.3 Формы отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО «Е1 Девелопмент» от независимой экспертной  
от 25 МАЯ 2024

- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;

- Отчета о движении денежных средств;

- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

При составлении пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учету.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год подписана генеральным директором Управляющей компании ООО «Е1 Девелопмент» Исаевой Софией Ризвангаджиевной.

#### **2.4. Основные средства**

Учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования ОС определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 №1.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из установленного срока полезного использования. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Объекты капитального строительства до ввода их в эксплуатацию отражаются как незавершенные капитальные вложения по фактическим затратам.

#### **2.5 Нематериальные активы**

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве объекта нематериальных активов в соответствии с ПБУ 14/2007.

Инвентарным объектом НМА признается: совокупность прав, возникающих из одного патента, свидетельства, договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации либо в ином

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

установленном законом порядке, предназначенных для выполнения определенных самостоятельных функций.

Стоимость НМА с определенным СПИ погашается посредством начисления амортизации в течение срока его полезного использования.

Начисление амортизационных отчислений по НМА с определенным СПИ производится линейным способом.

## **2.6 Аренда**

При выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА). При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов ежемесячно в течение срока аренды (п. 5, 11 ФСБУ 25/2018, ПБУ 10/99)

Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды (п. 14, 15 ФСБУ 25/2018).

Начисление процентов на обязательство по аренде осуществляется ежемесячно (п. 19 ФСБУ 25/2018).

## **2.7 Материально-производственные запасы**

Учет материально-производственных запасов (далее в тексте – МПЗ) ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н.

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исходя из способа их поступления в соответствии с нормами ФСБУ 5/2019. Стоимость запасов, которые компания получает путем оплаты неденежными средствами или безвозмездно, определяется как справедливая стоимость.

При отпуске или ином выбытии материалов (сырья и т.п. ценностей) их оценка производится по средней себестоимости.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Дополнительная информация о запасах раскрыта в п. 4.1, 4.2, 4.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.



## 2.8 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений.

Аналитический учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения» по организациям, в которые осуществлены эти вложения. Учет по единице бухгалтерского учета ведется в отдельном журнале.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости с учетом всех произведенных затрат, связанных с их приобретением.

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

## 2.9 Учет оценочных обязательств и резервов предстоящих расходов и платежей

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (б/с 96), при одновременном соблюдении следующих условий:

а) у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

б) уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

в) величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно, чем нет, что такое уменьшение произойдет. Вероятность уменьшения экономических выгод оценивается по каждому обязательству в отдельности.

При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности:

Резерв по сомнительным долгам:



Организация в бухгалтерском учете создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Общество ежеквартально осуществляет проверку дебиторской задолженности на предмет создания резерва по сомнительным долгам по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги и др.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности дебиторскую задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по отпускам:

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется на дату составления отчетности;

- сумма оценочного обязательства рассчитывается как произведение количества не использованных всеми сотрудниками организации дней отпусков на отчетную дату (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок по организации за последний год с учетом начисленных взносов на обязательное страхование.

## **2.10 Учет расходов будущих периодов**

К расходам будущих периодов относятся произведенные в отчетном периоде расходы, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов. К таким расходам относятся:

- расходы на пользование программными продуктами в соответствии с условиями договоров или согласно писем и рекомендаций поставщиков программных продуктов;
- расходы, связанные с получением лицензий, сертификатов и т.п.;
- прочие расходы будущих периодов.

Информации о расходах будущих периодов обобщается по счету 97 «Расходы будущих периодов». Расходы будущих периодов признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, в течение которых организация получает экономические выгоды от указанных расходов.

Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся (пункт 65 Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 года № 34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»),

Сроки, в течение которых такие расходы подлежат отнесению на затраты, устанавливаются приказом руководителя по каждому виду произведенных расходов, если другое не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

Аналитический учет по счету 97 «Расходы будущих периодов» ведется в разрезе, необходимом для формирования налоговой декларации, а также для формирования информации, необходимой для расчета налоговой базы по налогу на прибыль.

### **2.11 Учет расчетов по кредитам и займам**

Задолженность организации заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

-краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

-долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев;

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

В соответствии с п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов.

### **2.12 Учет доходов и расходов**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Для целей бухгалтерского учета доходами и расходами от обычных видов деятельности Общество признает выручку и расходы, связанные с арендой имущества.

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» не применяется.

Доходом при исполнении функций заказчика-застройщика при строительстве зданий и сооружений признается экономия между средствами, поступившими от дольщиков и величиной затрат на строительство, а также выручка от продажи квартир, нежилых помещений, оказания услуг заказчика по подрядным договорам и от оказания прочих услуг.

При осуществлении функций застройщика, заказчика доходы от реализации квартир, нежилых помещений, от оказания прочих работ, услуг признаются на момент их признания сторонами, а доходы в виде экономии заказчика-застройщика по мере сдачи построенного объекта и подписания актов приемки-передачи помещений дольщикам (инвесторам). При

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

этом ведется отдельный учет облагаемых и необлагаемых НДС видов деятельности путем применения на счете 90.01 отдельной аналитики «Ставки НДС».

При осуществлении функций застройщика, заказчика затраты подразделяются расходы на строительство объектов по договорам долевого участия либо инвестиционным договорам и на административно-управленческие расходы, которые формируют затраты на содержание службы заказчика (застройщика).

К расходам на строительство объектов относятся все затраты, непосредственно связанные с осуществлением строительства объектов и доведения их до состояния, пригодного к использованию в соответствии с условиями договоров с инвесторами. Затраты собираются по-объектно на аналитических счетах счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов». Расходы, осуществленные для строительства нескольких объектов, консолидируются на отдельных аналитических счетах учета общих расходов и ежемесячно распределяются на соответствующие объекты, в интересах которых они были осуществлены, пропорционально сумме накопленных затрат по каждому объекту в общей сумме затрат по ним. По мере сдачи объектов в эксплуатацию и передачи их инвесторам производится списание накопленных на счете 08.33 затрат в дебет счета 86.33 «Целевое финансирование».

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства в целом по многоквартирному дому (жилому дому) или иного объекта недвижимости.

Финансовый результат определяется как разница между средствами, полученными от инвесторов (участников долевого строительства), и средствами, потраченными на строительство дома (жилого комплекса) (основание: «Положение по учету долгосрочных инвестиций» утв. Письмом Минфина от 30.12.1993 № 160; ПБУ 2/2008 утв. Приказом Минфина от 24.10.2008 № 116н).

Финансовый результат в виде экономии/перерасхода определяется в момент наступления совокупности следующих обстоятельств:

- формировании всех затрат на строительство многоквартирного дома (жилого) или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией;
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (жилого) или иного объекта недвижимости либо постановления на кадастровый учет.
- завершение всех обязательств по передаче дольщикам (инвесторам) помещений (квартир или иных объектов недвижимости) по актам приема-передачи или составления одностороннего акта приема-передачи согласно условий договора долевого участия.

Оприходование непроданных квартир (нежилых помещений) производится по расчетной себестоимости, путем распределения на них части затрат на строительство объекта с кредита счета 08.33.

Распределение оставшихся затрат на строительство объекта, собранных на счете 08.33 на конкретные квартиры (нежилые помещения) производится пропорционально суммам договоров долевого участия по каждой квартире, отраженным на счете 86.33. в момент постановления на кадастровый учет жилого дома.

К административно-управленческим (общехозяйственным) расходам, учитываемым на счете 26, относятся:

- расходы на оплату труда персонала, занятого в основной деятельности (включая АУП);

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

- расходы на обязательное социальное страхование и на обязательное пенсионное страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда.
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт, содержание и обслуживание основных средств административно-управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских, консультационных, юридических и т.п. услуг;
- расходы на текущее изучение (исследование) конъюнктуры рынка, сбор информации, непосредственно связанной с основным видом деятельности;
- расходы на подготовку и переподготовку кадров, расходы на охрану труда;
- расходы на содержание служебного транспорта;
- расходы на содержание охраны;
- суммы налогов, сборов и прочих обязательных отчислений;
- другие аналогичные административно-управленческие расходы;

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета 90 «Управленческие расходы». В отчете о финансовых результатах отражаются по строке «Управленческие расходы».

### **2.13 События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности могут быть призваны событиями после отчетной даты, в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, признается существенным, если их сумма превышает 5 % от величины актива или обязательства Бухгалтерского баланса или иной формы отчетности, составленного на дату, на которую необходимо принятие решения об использовании уровня существенности.

## **3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса**

### **3.1 Основные средства**

В состав основных средств учитываются активы, одновременно отвечающие условиям, приведенным в ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из способа их поступления. Общество осуществляет начисление амортизации объектов основных средств линейным способом по всем группам основных средств, исходя из срока полезного использования инвентарных объектов основных средств, с первого числа месяца, следующего за месяцем их принятия к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, в течение которого объект основных средств будет приносить экономические выгоды (доход) Обществу.

Основные средства на 31.12.2023 г. отсутствуют.

### **3.2 Доходные вложения в материальные ценности**

Доходные вложения в материальные ценности на 31.12.2023 г. отсутствуют.



### 3.3 Прочие внеоборотные активы

Затраты Общества — Застройщика, связанные со строительством объектов (строительство которых осуществляется (либо планируется) с привлечением средств по договорам долевого участия в строительстве и/или договорам инвестирования) отражены в составе внеоборотных активов по строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

### 3.4 Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исходя из способа их поступления в соответствии с нормами ФСБУ 5/2019. При отпуске или ином выбытии материалов (сырья и т.п. ценностей) их оценка производится по средней себестоимости.

Структура запасов (строка 1210 «Запасы»):

Структура запасов		Сумма, тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023 г.
Затраты Застройщика на Строительство инвестиционных объектов		25 943
НДС по строительству инвестиционных объектов		33
<b>Итого</b>		<b>25 976</b>

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2023 году не создавался ввиду отсутствия условий для создания данного вида резерва.

### 3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса)

Общество имеет открытые расчетные счета:

Банковские счета	Остаток на 31.12.2023 г.
40702810100020066740, ООО КБ "ГТ БАНК"	8 718,36
40702810530000012704, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК ЕС-К6-Л3	2 640,00
40702810630000012714, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК ЕС-К6-Л5	1 453,00
40702810630000045668, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК	523 239,70
40702810730000012656, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК ЕС-К6-Л1	784,00
40702810730000012724, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК ЕС-К6-Л7	1 110,00
<b>Итого</b>	<b>537 945,06 руб.</b>

### 3.6 Займы и кредиты полученные

Кредиторская задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете с подразделением на краткосрочную (срок погашения по условиям договора 12 месяцев и менее) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора более 12 месяцев).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

В соответствии с п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по полученным займам и кредитам задолженность показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов.

Вид задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.
	по состоянию на 31.12.2023 г.
<b>Строка баланса 1410 «Заемные средства»</b>	
Долгосрочные кредиты	-
Проценты по долгосрочным кредитам	-
Долгосрочные займы	14
Проценты по долгосрочным займам	-
<b>Итого строка 1410</b>	<b>14</b>
<b>Строка баланса 1510 «Заемные средства»</b>	
Краткосрочные займы	-
Проценты по краткосрочным займам	-
<b>Итого строка 1510</b>	<b>-</b>

Информация по основным долгосрочным кредитам и займам по состоянию на 31.12.2023 г.:

Наименование контрагента	Основание	Сумма договора, тыс. руб.	Остаток задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения	Дата погашения
Кочерегин Александр Викторович	Договор денежного займа № Опт-1/20 от 07.09.2020	51	14	07.09.2020	по требованию
<b>Итого</b>			<b>14</b>	x	x

### 3.7 Дебиторская и кредиторская задолженность

Общество ежеквартально осуществляет проверку дебиторской задолженности на предмет создания резерва по сомнительным долгам по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги и др.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Информация о наличии дебиторской задолженности и суммах резервов сомнительных долгов по состоянию на 31.12.2023 г. (строка баланса 1230 «Дебиторская задолженность») отсутствует.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, прилагаемая к аудиторскому заключению ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт» от 25 МАР 2024

Информация о наличии **дебиторской задолженности** и суммах резервов сомнительных долгов по состоянию на 31.12.2023 г. (строка баланса 1230 «Дебиторская задолженность» с разбивкой по видам задолженности):

Вид дебиторской задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.
	по состоянию на 31.12.2023 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	131 746
Расчеты с покупателями и заказчиками	-
Расчеты по налогам и сборам	17
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	2 204 846
<b>Итого</b>	<b>2 336 609</b>

Информация о наличии **кредиторской задолженности** по состоянию на 31.12.2023 г. (строка 1520 «Кредиторская задолженность» с разбивкой по видам задолженности):

Вид кредиторской задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.
	по состоянию на 31.12.2023 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	18 770
Расчеты с покупателями по авансам полученным	4 308
Расчеты по налогам и сборам	772
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-
<b>Итого</b>	<b>23 849</b>

### 3.8 Прочие обязательства

В составе прочих обязательств (строки 1450 и 1550 Бухгалтерского баланса) отражаются обязательства Общества как Застройщика по договорам долевого участия в строительстве, в зависимости от срока завершения строительства объекта.

Информация о наличии прочих обязательств по состоянию на 31.12.2023 г. (строка 1450 «Прочие обязательства» с разбивкой по видам задолженности):

Вид прочих обязательств	Сумма задолженности, тыс. руб.
	по состоянию на 31.12.2023 г.
Обязательства по ДДУС	2 339 103
<b>Итого</b>	<b>2 339 103</b>

## 4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах

### 4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

Для целей бухгалтерского учета доходами и расходами от обычных видов деятельности Общество признает выручку и расходы от деятельности заказчика-застройщика, доходы от реализации объектов недвижимости.

Перерасход застройщика при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию признается в составе прочих расходов.

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении.

Затраты на строительство и готовые объекты отражаются в балансе за вычетом признанной себестоимости.

Состав доходов по обычным видам деятельности за 2023 год («Строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах):

Продукция/Услуги/Работы	Сумма, тыс. руб.
Агентское вознаграждение	375
<b>Итого</b>	<b>375</b>

Расходы по обычным видам деятельности за 2023 год («Строка 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах) отсутствуют.

#### 4.2 Управленческие расходы

Информация по управленческим расходам Отчета о финансовых результатах за 2023 год (строка 2220):

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Аренда офисного помещения	34
Взносы в ФСС от НС и ПЗ, Страховые взносы	50
Информационно-консультационные и консалтинговые услуги	7
Оплата труда	195
Юридические, нотариальные услуги, сопровождение	30
<b>Итого</b>	<b>316</b>

#### 4.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в Отчете о финансовых результатах Общества развернуто.

Информация по прочим расходам Отчета о финансовых результатах за 2023 год (строка 2350):

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	8
<b>Итого</b>	<b>8</b>

Прочие доходы в отчетном периоде отсутствуют.

Прибыль до налогообложения составил **51 тыс. руб.** (строка 2300 Отчета).

Налог на прибыль – **10 тыс. руб.** (строка 2410 Отчета).

Чистая прибыль отчетного периода составила **41 тыс. руб.** (строка 2400 Отчета).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024

## 5. Пояснения к Отчету об изменении капитала и Отчёту о движении денежных средств.

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2023 г. составляет 10 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. нераспределенная прибыль составила 147 тыс. руб.

## 6. Специальные пояснения

### 6.1 Информация о связанных сторонах

В 2023 году не было существенных операций со связанными сторонами.

Перечень связанных сторон на 31.12.2023 г. приведен в таблице:

Полное фирменное наименование или ФИО	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %	Операции, совершенные в 2023 году
Кочерегин Александр Викторович	Генеральный директор до 10.09.2023, Участник Общества до 14.09.2023	10%	Операций не было
ООО СК «Новый градъ»	Участник Общества до 14.09.2023	90%	Операций не было
Некрасов Виталий Николаевич	Генеральный директор с 11.09.2023 по 22.11.2023	-	Сумма выплат 17 тыс. руб., взносы – 5 тыс. руб.
ООО «КАПСТРОЙ»	Участник Общества с 15.09.2023	100 %	Операций не было
Арутюнова Рузанна Юрьевна	Бенефициарный владелец	99 % (косвенное участие)	Операций не было

Вознаграждение управленческому персоналу за 2023 г. составило 206 тыс.руб., за 2022 г. – 270 тыс.руб.

### 6.2 Информация о затратах на энергетические ресурсы

Совокупно начисленные в течение 2023 года затраты на использованные энергетические ресурсы составляют 122 тыс. руб. в т.ч.

Вид энергии	Стоимость, тыс. руб.
Электроэнергия	122

### 6.3 Прочая информация

Расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам не осуществлялись.

Отчетных сегментов не выделено.

В отчетном году государственная помощь не предоставлялась.

В отчетном году совместная деятельность не осуществлялась.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024



События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

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

По состоянию на 31.12.2023 г. величина чистых активов ООО СЗ «ОПТИМА» имеет положительное значение 157 тыс., что больше величины уставного капитала, составляющего по состоянию на 31.12.2023 г. – 10 тыс. руб.

Данные события и условия не могут указывать на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в силу специфики деятельности организации. Финансовый результат будет определен и признан после окончания этапов строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.

Руководство Общества считает, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности непрерывно, как минимум, в течение следующих 12 месяцев.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 г. составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Общество не намерено в ближайшие 12 месяцев прерывать свою деятельность.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества имеются данные для формирования полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Генеральный директор  
Управляющей компании ООО «Е1 Девелопмент»  
22.03.2024 г.



Исаева С. Р.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность,  
прилагаемая к аудиторскому заключению  
ООО Аудиторская компания «Независимый эксперт»  
от 25 МАР 2024