

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
ООО АФ «Аудит-Альянс»**

**по бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Финстрой»  
за 2023 год**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»** (ОГРН 1026301160115) 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 за 2023 год, 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 **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»** 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 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.

### ***Ответственность руководства, лица ответственного за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность.***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок. При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство

намеревается ликвидировать аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление 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

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, аудлируемое 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудлируемого 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.

« 18 » *сентября* 2024 года

Аксенова Юлия Владимировна  
Директор ООО АФ «Аудит-Альянс»,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006123356)



**Аудиторская организация**

|                  |   |
|------------------|---|
| Наименование     | Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Аудит-Альянс» |
| Место нахождения | 443014, г. Самара, ул. Стара Загора д. 142 кв. 85                         |
| ОРНЗ             | 12006027584   |

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|   |                          |                   |           |             |
|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
|   | Форма по ОКУД            | <b>0710001</b>    |           |             |
|   | Дата (число, месяц, год) | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2023</b> |
| Организация <b>ООО "Специализированный застройщик "Финстрой"</b>                                      | по ОКПО                  | <b>48149042</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика   | ИНН                      | <b>6316051073</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>     | по ОКВЭД 2               | <b>71.12.2</b>    |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <b>ООО / Частная собственность</b>                | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| Единица измерения: в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | <b>384</b>        |           |             |
| Местонахождение (адрес)<br><b>443028, Самарская обл, Самара г, 1-ый квартал, дом 40, квартира 116</b> |                          |                   |           |             |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО АФ "АУДИТ-АЛЪЯНС"**

|   |                 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора      | ИНН             | <b>6318175500</b>    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/<br>ОГРНИП | <b>1086318008182</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        | 66                    | 79                    | 47                    |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Нематериальные активы в организации                            | 11101       | 66                    | 38                    | 47                    |
|                               | Приобретение нематериальных активов                            | 11102       | -                     | 41                    | -                     |
|                               | Результаты исследований и разработок                           | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Нематериальные поисковые активы                                | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Материальные поисковые активы                                  | 1140        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Основные средства  | 1150        | 103 739               | 45 048                | 29 599                |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Основные средства в организации                                | 11501       | 36 415                | 45 048                | 29 599                |
|                               | Права пользования активами                                     | 11502       | 67 324                | -                     | -                     |
|                               | Доходные вложения в материальные ценности                      | 1160        | 127 329               | 206 646               | 167 659               |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Материальные ценности предоставленные во временное пользование | 11601       | 127 329               | 206 646               | 167 659               |
|                               | Финансовые вложения  | 1170        | 10                    | 20                    | 20                    |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Вклад в УК других фирм   | 11701       | 10                    | 20                    | 20                    |
|                               | Отложенные налоговые активы                                    | 1180        | 8 488                 | -                     | 55                    |
|                               | Прочие внеоборотные активы                                     | 1190        | -                     | -                     | -                     |
|                               | <b>Итого по разделу I</b>                                      | <b>1100</b> | <b>239 632</b>        | <b>251 793</b>        | <b>197 380</b>        |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |  |             |                       |                       |                       |
|                               | Запасы   | 1210        | 9 081                 | 43 974                | 43 091                |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Материалы  | 12101       | 1                     | 1                     | 1                     |
|                               | Товары   | 12102       | 9 080                 | 43 973                | 43 090                |

|  |  |       |           |           |           |
|--|--|-------|-----------|-----------|-----------|
|  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220  | 212 844   | 183 481   | 170 316   |
|  | в том числе:   |       |           |           |           |
|  | НДС по приобретенным ОС                                    | 12201 | 1 770     | 81        | -         |
|  | НДС по приобретенным материально-производственным запасам  | 12202 | 19        | -         | -         |
|  | НДС по приобретенным услугам                               | 12203 | 1 596     | 525       | -         |
|  | НДС по строительству ДДУ                                   | 12204 | 209 459   | 182 875   | 170 316   |
|  | Дебиторская задолженность                                  | 1230  | 3 860 434 | 1 675 645 | 1 866 808 |
|  | в том числе:   |       |           |           |           |
|  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                      | 12301 | 636 513   | 129 560   | 62 336    |
|  | Расчеты с покупателями и заказчиками                       | 12302 | 83 817    | 25 423    | 24 639    |
|  | Расчеты по налогам и сборам                                | 12303 | 18 594    | 139       | -         |
|  | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению           | 12304 | -         | -         | 30 190    |
|  | Расчеты с персоналом по оплате труда                       | 12305 | -         | -         | -         |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                 | 12306 | 2 715     | 2 034     | -         |
|  | Расходы будущих периодов                                   | 12307 | 500       | -         | -         |
|  | Расчеты по договорам ДДУ                                   | 12308 | 3 117 456 | 1 518 489 | 1 749 643 |
|  | Задолженность по арендным платежам                         | 12309 | 839       | -         | -         |
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | -         | -         | -         |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 114 948   | 108 012   | 67 645    |
|  | в том числе:   |       |           |           |           |
|  | Расчетные счета  | 12501 | 3 148     | 72 512    | 17 645    |
|  | Депозитные счета   | 12502 | 111 800   | 35 500    | 50 000    |
|  | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | 1 519 356 | 2 463 837 | 1 857 125 |
|  | в том числе:   |       |           |           |           |
|  | Расходы будущих периодов                                   | 12601 | 26 432    | 27 135    | 27 917    |
|  | Строительство объектов долевого участия                    | 12602 | 1 351 973 | 1 068 803 | 1 093 552 |
|  | Построенные объекты ДУ для передачи                        | 12603 | 140 951   | 1 367 899 | 735 656   |
|  | Итого по разделу II  | 1200  | 5 716 663 | 4 474 949 | 4 004 985 |
|  | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 5 956 295 | 4 726 742 | 4 202 365 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 180 025                  | 180 025                  | 180 025                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360  | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | 347 567                  | 454 393                  | 366 207                  |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 527 592                  | 634 418                  | 546 232                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1410  | 1 750 877                | -                        | -                        |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты   | 14101 | 1 750 877                | -                        | -                        |
|           |  |       | -                        | -                        | -                        |
|           |  |       | -                        | -                        | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 7 038                    | -                        | 1                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450  | 3 305 958                | 3 406 003                | 3 273 334                |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Средства долевого участия  | 14501 | 3 235 161                | 3 406 003                | 3 273 334                |
|           | Арендные обязательства   | 14502 | 70 797                   | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 5 063 873                | 3 406 003                | 3 273 335                |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1510  | 3 170                    | 33 525                   | 30 106                   |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты  | 15101 | -                        | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные займы  | 15102 | -                        | 33 500                   | 30 000                   |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                      | 15103 | 3 170                    | -                        | -                        |
|           | Проценты по краткосрочным займам                                       | 15404 | -                        | 25                       | 106                      |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520  | 359 554                  | 651 493                  | 350 862                  |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201 | 51 473                   | 518 619                  | 271 126                  |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202 | -                        | 374                      | 22 788                   |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 15203 | 2 617                    | 63 949                   | 29 197                   |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                       | 15204 | 803                      | 2 583                    | 680                      |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                   | 15205 | 1 684                    | 1 040                    | 744                      |
|           | Расчеты с подотчетными лицами  | 15206 | -                        | -                        | 77                       |
|           | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов              | 15207 | 299 988                  | 44 998                   | -                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15208 | 2 951                    | 19 845                   | 26 211                   |
|           | Расчеты по договорам ДДУ   | 15209 | 37                       | 84                       | 39                       |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530  | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1540  | 2 106                    | 1 303                    | 1 830                    |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам                  | 15401 | 2 106                    | 1 303                    | 1 830                    |
|           | Прочие обязательства   | 1550  | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V   | 1500  | 364 830                  | 686 321                  | 382 798                  |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700  | 5 956 295                | 4 726 742                | 4 202 365                |

Руководитель



(подпись)

**Лежень Константин  
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Финстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности  
ООО / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 48149042   |    |      |
| 6316051073 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 1 994 412                   | 1 127 713                   |
|           | Себестоимость продаж                    | 2120 | (259 764)                   | (167 107)                   |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 1 734 648                   | 960 606                     |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | (14 947)                    | (40)                        |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | (32 225)                    | (19 885)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 1 687 476                   | 940 681                     |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | 35 360                      | 5 658                       |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | (4 815)                     | (351)                       |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 735                         | 3 346                       |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (86 101)                    | (50 110)                    |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 1 632 655                   | 899 224                     |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (334 482)                   | (180 988)                   |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (335 933)                   | (180 988)                   |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 1 451                       | -                           |
|           | Прочее                                  | 2460 | 1                           | (54)                        |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 1 298 174                   | 718 182                     |



| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                              | -                              |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                              | -                              |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                              | -                              |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 1 298 174                      | 718 182                        |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |



Руководитель

(подпись)

Лежень Константин  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2023 |
| 48149042   |    |      |
| 6316051073 |    |      |
| 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 ООО "Специализированный застройщик "Финстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

ООО / 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 | 180 025          | -   | -                  | -                 | 366 207                                      | 546 232   |
| <u>За 2022 г.</u>   |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 718 182                                      | 718 182   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |           |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 718 182                                      | 718 182   |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -         |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -         |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X         |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -         |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | (629 996)                                    | (629 996) |
| 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                 | (629 996)                                    | (629 996) |

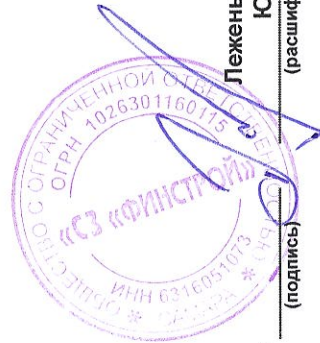
| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого       |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X           |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X           |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3200 | 180 025          | -   | -                  | -                 | 454 393                                      | 634 418     |
| <u>За 2023 г.</u>   |      |                  |   |                    |                   |  |             |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 1 298 174                                    | 1 298 174   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |             |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 1 298 174                                    | 1 298 174   |
| 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 | -                | -   | -                  | -                 | (1 405 000)                                  | (1 405 000) |
| 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                 | (1 405 000)                                  | (1 405 000) |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X           |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X           |
| Величина капитала на 31 декабря 2023 г.                     | 3300 | 180 025          | -   | -                  | -                 | 347 567                                      | 527 592     |

## 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 | 546 232               | -                               | 88 186                | 634 418               |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | 546 232               | -                               | 88 186                | 634 418               |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | 366 207               | -                               | 88 186                | 454 393               |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | 366 207               | -                               | 88 186                | 454 393               |
| по другим статьям капитала                    |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3402 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | -                     | -                               | -                     | -                     |

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 527 592               | 634 418               | 546 232               |



Руководитель Лежень Константин Юрьевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

Организация **ООО "Специализированный застройщик "Финстрой"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**ООО / 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 |
| 48149042   |    |      |
| 6316051073 |    |      |
| 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 | 2 998 286                   | 2 985 811                   |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 8 686                       | 358 626                     |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | -                           | -                           |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                           | -                           |
| по договорам ДДУ  | 4114 | 2 937 029                   | 2 611 979                   |
| прочие поступления  | 4119 | 52 571                      | 15 206                      |
| Платежи - всего   | 4120 | (3 539 726)                 | (2 349 444)                 |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | 4121 | (2 622 182)                 | (2 167 010)                 |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (36 824)                    | (23 488)                    |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | (279)                       | (431)                       |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (753 208)                   | (146 672)                   |
| прочие платежи  | 4129 | (127 233)                   | (11 843)                    |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (541 440)                   | 636 367                     |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                             |                             |
| Поступления - всего   | 4210 | 9 185                       | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | 9 185                       | -                           |
| 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 | (28 196)                    | -                           |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов                | 4221 | (28 196)                    | -                           |
| 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 | (19 011)                    | -                           |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>2022 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 1 750 887                      | 33 500                         |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 1 750 877                      | 33 500                         |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312 | 10                             | -                              |
| 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 | (1 183 500)                    | (615 000)                      |
| 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 | (1 150 000)                    | (585 000)                      |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | (33 500)                       | (30 000)                       |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 567 387                        | (581 500)                      |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | 4400 | 6 936                          | 54 867                         |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | 108 012                        | 17 645                         |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | 4500 | 114 948                        | 72 512                         |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Лежень Константин  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО «СЗ «Финстрой»**  
**за 2023 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Финстрой» за 2023 год, подготовленной исходя из действующих правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

При подготовке бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Финстрой» не допускалось никаких отступлений от действующих на территории Российской Федерации нормативных актов и положений принятой учетной политики.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Все суммы в бухгалтерской отчетности представлены в тыс. рублей.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2023 года.

**1. Организация и виды деятельности**

- Полное наименование фирмы:  
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой».
- Юридический адрес:  
443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.40 кв. 116
- Фактический адрес: 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174
- Дата государственной регистрации: 15.05.1998 года.
- ОГРН 1026301160115
- Полное наименование Общества на английском языке: не зарегистрировано
- Сокращенное наименование на английском языке: не зарегистрировано
- Основной вид деятельности предприятия ОКВЭД – 71.12.2: Деятельность заказчика-застройщика.
- По состоянию на 31.12.2023г. владельцами долей в уставном капитале (участниками Общества являлись:

| Номер п/п | Наименование юридического или физического лица | Количество долей в уставном капитале |
|-----------|--|--------------------------------------|
| 1         | Аристова Любовь Савельевна                     | 0,002%                               |
| 2         | Жбанников Алексей Валерьевич                   | 0,002%                               |
| 3         | Коньков Николай Никитич                        | 0,002%                               |
| 4         | ООО «ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР»                           | 99,994%                              |

- Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2023г. - 180 025 тыс. руб.
- Изменение размера Уставного капитала Общества в 2023 году не осуществлялось
- Основные виды деятельности предприятия (от общей суммы полученных доходов в 2023 году):  
Реализация жилых помещений - 24,02 %



|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Деятельность застройщика | - 75,46 % |
| Аренда имущества         | - 0,51 %  |
| Прочие                   | - 0,01 %  |

- Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 26 человек.
- Единоличный исполнительный орган – Директор Лежень Константин Юрьевич
- Раскрытие информации о деятельности Общества осуществляется в сети интернет: <http://finstroy.ru/>
- Общество имеет простое обособленное подразделение без открытого расчетного счета и выделенного баланса. Общество не имеет филиалов и представительств.
- Общество состоит в едином реестре субъектов среднего предпринимательства с 10.07.2022г.
- Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.
- В 2023 году Аудитором Общества является ООО «Аудиторская фирма «Аудит-Альянс».

## 2. Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 г. была подготовлена в соответствии с указанными **Законом и Положениями**.

Общество применяет систему бухгалтерского учета, которая учитывает специфику его производственной деятельности, и разработана в соответствии с российскими методологическими правилами бухгалтерского учета.

Сбор информации по отдельным объектам, регистрация и обобщение хозяйственных операций осуществляется с использованием программы «1С Бухгалтерия».

При ведении бухгалтерского учета обеспечивается соблюдение следующих основополагающих принципов:

- принцип допущения имущественной обособленности; имеется в виду собственное имущество, отражается в балансовых счетах, «чужое» на забалансовых счетах;
- принцип допущения непрерывности деятельности;
- принцип допущения последовательности применения учетной политики;
- принцип допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип учета доходов и расходов по начислению).

Отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности не имеется.

Общество составляет годовую бухгалтерскую отчетность. Отчетным периодом является – год.

В состав форм годовой отчетности входит:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к Бухгалтерскому Балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

### **3. Краткое описание основных положений учетной политики**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2023 году, изложены ниже.

#### **3.1. Порядок учета основных средств (ОС)**

Нормативной основой формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах организации является ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/202, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется организацией самостоятельно для каждого объекта непосредственно перед вводом в эксплуатацию и утверждается приказом руководителя.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

При осуществлении ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, организация признает данные расходы в качестве самостоятельного инвентарного объекта основных средств, если их размер превышает 10% от стоимости основного средства.

Организация ежегодно проверяет ОС капитальные вложения на обесценение согласно п. 38 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и п. 17 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» при наличии следующих признаков:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых организация ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);
- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

### **3.2. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

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

Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

### **3.3. Запасы**

Методологической основой формирования в бухгалтерском учете информации о запасах является Приказ Минфина РФ от 15.11.2019г. №180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (далее – ФСБУ 5/2019).

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика (применяются учетные цены по договорам на приобретение сырья и материалов). Другие расходы, входящие в фактическую себестоимость сырья и материалов, учитываются отдельно в составе транспортно-заготовительных расходов и включаются в состав расходов по обычным видам деятельности в полной сумме в периоде их осуществления.

Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учётные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Для обобщения информации о готовой продукции и товарах, предназначенных для продажи и (или) перепродажи, используется счет 41 «Товары», без применения счета 43 «Готовая продукция». Товары, приобретенные Организацией для продажи, оцениваются по стоимости поставщика. При этом все иные затраты, связанные с приобретением, в полной сумме в периоде их осуществления относятся в дебет счета 44 «Расходы на продажу».

Счет 42 «Торговая наценка» не применяется.

Резервы под обесценение материалов, готовой продукции, незавершенного производства Организация не создает и учитывает их по фактической себестоимости на отчетную дату.

### **3.4. Порядок учёта финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2022 №126н.

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

инвестиции в ценные бумаги;

- вклады в уставной капитал;
- займы, представленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях на срок более трех месяцев

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

При выбытии стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага, один выданный заем.

Депозитные вклады, размещенные в банке на несколько дней, учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет «Депозитные счета». В балансе отражаются в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты». Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

### **3.5. Учет расходов по займам и кредитам**

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Расходы по полученным кредитам и займам (в том числе расходы на открытие кредитных линий) отражаются в учете и отчетности в том периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами Организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

### **3.6. Учет дебиторской и кредиторской задолженности. Резервы по сомнительным долгам.**

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация. С высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам (кроме перечисленных в п. 3.5.2, 3.5.3) создаются в следующих размерах.

| <b>Период просрочки исполнения обязательств должником</b> | <b>Размер резерва, %</b> |
|---|--------------------------|
| Более 365 дней  | 100                      |

При определении суммы резерва сомнительная задолженность учитывается с учетом НДС.

Резерв по сомнительным долгам в отношении просроченной задолженности по договорам ДУ (по общему правилу) не создается, в связи с тем, что на условиях договора с дольщиками организация имеет право не передавать имущество по договору ДУ до полного погашения дольщиком своих обязательств.

В отдельных случаях, резерв может быть создан, если организация не воспользовалась своим правом не передавать имущество по договору ДУ до полного погашения дольщиком своих обязательств.

Резерв на проведение сезонных работ создается в том случае, если благоустройство приходится вести уже после ввода построенного объекта в эксплуатацию из-за сезонного характера работ. В этом случае заложенные в смету расходы для выполнения таких работ включаются в стоимость строящегося объекта путем формирования оценочного обязательства. С целью создания резерва на проведения сезонных работ по благоустройству, заложенные в общую смету расходы для выполнения таких работ, выделяются в отдельный расчет для правильного отражения суммы резерва.

Резерв на проведение возможных строительных работ при вводе жилого здания в эксплуатацию и до момента передачи последнего помещения по акту приема передачи

дольщику. В этом случае заложенные в смету расходы для выполнения таких работ включаются в стоимость на проведения возможных строительных работ, подготавливается смета расходов для выполнения таких работ, выделяются в отдельный расчет для правильного отражения суммы резерва. Резерв принимается только в Бухгалтерском учете, в налоговом учете затраты на проведенные работы учитываются в момент принятия данных работ к учету.

### **3.7. Порядок формирования доходов и расходов**

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, доходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, деятельностью Застройщика.

Выручка от реализации работ, услуг, продажи продукции и товаров признается по завершении выполнения работ, оказания услуг, изготовления продукции в целом.

Доходом Общества по деятельности застройщика определяется как сумма экономии средств дольщиков по строительству – превышение средств, полученных от дольщиков для строительства объектов, над фактическими затратами по строительству этих объектов, определяемых на момент даты подписания акта приема-передачи завершенного объекта между Обществом и участником долевого строительства.

В случае образования по окончании строительства положительной разницы между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия средств дольщиков по строительству) она остается у Общества и образует выручку (доход) от деятельности застройщика.

Доход от деятельности застройщика определяется только после подписании сторонами акта передачи объекта дольщику в момент исполнения обязательств застройщика по договору. До момента подписания акта передачи объекта дольщику, затраты по построенным объектам отражаются по счету 08 субсчет «Объекты подлежащие передаче»

Если получен ввод в эксплуатацию объекта строительства, но при этом предусматривается передача объекта строительства с чистовой или предчистовой отделкой, объект не считается законченным, до выполнения обязательств по отделке. Затраты по отделке отражаются по счету 08 субсчет «Объекты подлежащие передаче» по объектно.

Операционный цикл по деятельности застройщик для организации составляет период времени от получения разрешения на строительство до передачи объектов участникам ДДУ.

Расходы организации делятся на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся расходы, непосредственно связанные с заключенными организацией договорами.

В состав указанных расходов входят:

- заработная плата производственного персонала, непосредственно занятого для выполнения конкретного договора, страховые взносы с указанных начислений;
- стоимость списанных товарно-материальных ценностей, использованных непосредственно для выполнения конкретного договора;
- расходы по отоплению, освещению и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций;
- прочие расходы, непосредственно связанные с договорами;
- амортизационные отчисления по производственному оборудованию;
- себестоимость реализованных товаров.

Все остальные расходы (за исключением прочих расходов) признаются косвенными расходами, распределяются ежемесячно по видам деятельности.

Расходы, не учитываемые при исчислении налога на прибыль в соответствии с НК РФ, но признаваемые таковыми для целей бухгалтерского учета являются прочими расходами, не учитываемыми при налогообложении.

### **3.8. Оценочные обязательства**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.

Резерв предстоящих расходов с предстоящей оплатой отпусков определяется ежеквартально (по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31. Декабря).

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производится за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

### **3.9. Иное**

Государственная помощь, бюджетные средства, подлежащие получению в качестве субсидии, отражаются в бухгалтерском учете как возникновение целевого финансирования и задолженности по этим средствам. По мере фактического получения средств соответствующие суммы уменьшают задолженность и увеличивают счета учета денежных средств, вложений во внеоборотные активы и т.п.

### **3.10. Расходы будущих периодов.**

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету (п.7 ПБУ 1/2008).

### **3.11. Аренда (лизинг)**

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Организация в качестве арендатора не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

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

Арендные платежи в этом случае признаются в качестве расхода ежемесячно (равномерно в течение срока аренды).

#### 4. Сведения о финансовых результатах деятельности предприятия.

##### 4.1. Раскрытие информации по доходам и расходам

##### Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходов представлены ниже (ПБУ 10/99):

##### Отчет о финансовых результатах Доходы от деятельности Общества в 2023г. (тыс. руб)

| Строка 2110 (Выручка)    | (тыс. руб.)      |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
|                          | 2023             | 2022             |
| Наименование             | Сумма без НДС    | Сумма без НДС    |
| Прочие                   | 263              | 263              |
| Аренда                   | 10 213           | 11 974           |
| Деятельность Застройщика | 1 504 899        | 804 575          |
| Жилые помещения          | 479 037          | 299 026          |
| Нежилые помещения        |                  | 11 875           |
| <b>Итого</b>             | <b>1 994 412</b> | <b>1 127 713</b> |

| Строка 2340                                    | (тыс. руб.)   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2023          | 2022          |
| Наименование                                   | Сумма без НДС | Сумма без НДС |
| <b>Прочие доходы.</b>                          |               |               |
| Доходы от восстановленных оценочных резервов   |               | 195           |
| Штрафы, пени, неустойки к получению            |               | 53            |
| Компенсация (возмещение понесенных затрат)     |               | 2 197         |
| Исправительные записи по операциям прошлых лет | 230           |               |
| Прочие внереализационные доходы                |               | 649           |
| Доходы от реализации основных средств          | 495           | 252           |
| Продажа доли в УК владение дольше 5 лет        | 10            |               |
| <b>Итого*</b>                                  | <b>735</b>    | <b>3 346</b>  |



Строка 2350

(тыс. руб.)

| <b>Прочие расходы</b>  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Наименование</b>  | <b>2023</b>              | <b>2022</b>              |
|  | <b>Сумма<br/>без НДС</b> | <b>Сумма<br/>без НДС</b> |
| Расходы на услуги банков   | 333                      | 799                      |
| Отчисление в оценочные резервы   | 543                      | 3 176                    |
| Амортизация ОС   | 9 985                    | 9 876                    |
| Компенсация за субсидирование ставки                                     | 12 526                   | 19 290                   |
| Гос.пошлина  | 132                      | 548                      |
| Расходы на содержание ОС   |                          | 564                      |
| Прочие внереализационные доходы и расходы                                | 1 642                    |                          |
| Онлайн регистрация ДДУ   |                          | 253                      |
| Услуги по поиску клиентов  |                          | 146                      |
| Содержание и обслуживание построенных домов (коммун.услуги)              | 55                       | 1 700                    |
| Исполнительная съёмка по сданным домам                                   | 85                       |                          |
| Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате) | 109                      | 7                        |
| Реализация основных средств  | 41 509                   |                          |
| Ликвидация основных средств  | 17 433                   |                          |
| Расходы, не принимаемые к налогообложению                                | 1 652                    | 1 124                    |
| Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно                  | 10                       |                          |
| Исправительные записи по операциям прошлых лет                           | 20                       | 798                      |
| Продажа доли в УК владение дольше 5 лет                                  | 67                       |                          |
| Прочие внереализационные расходы   |                          | 213                      |
| Прочие косвенные расходы   |                          | 285                      |
| Безвозмездная передача имущества муниципалитету                          |                          | 1 852                    |
| Передача по суду котельной дольщикам                                     |                          | 9 479                    |
| <b>Итого</b>   | <b>86 101</b>            | <b>50 110</b>            |

Взаимосвязь между отложенными налоговыми активами, расходом по налогу на прибыль, показателем прибыли до налогообложения в целях бухгалтерского учета приведена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

| Код* | Показатель   | Сумма     |
|------|--|-----------|
|      | Порядок расчета  |           |
| А    | <b>Прибыль до налогообложения</b>                            | 1 632 655 |
|      | Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91        |           |
| Б    | <b>Отложенный налоговый актив на начало периода</b>          | -         |
|      | Сальдо на начало периода по дебету счета 09                  |           |
| В    | <b>Отложенное налоговое обязательство на начало периода</b>  | -         |
|      | Сальдо на начало периода по кредиту счета 77                 |           |
| Г    | <b>Отложенный налоговый актив на конец периода**</b>         | 8 488     |
|      | Сальдо на конец периода по дебету счета 09                   |           |
| Д    | <b>Отложенное налоговое обязательство на конец периода**</b> | 7 038     |

| Сальдо на конец периода по кредиту счета 77 |   |           |
|---|---|-----------|
| Е   | Постоянная разница за период  | 3 553     |
|   | Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)                           |           |
| 1   | Отложенный налог на начало периода<br>(Б) - (В)   | -         |
| 2   | Отложенный налог на конец периода<br>(Г) - (Д)  | 1 451     |
| 3   | Отложенный налог за отчетный период<br>(2) - (1)  | 1 451     |
| 4   | Текущий налог на прибыль<br>Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус") | -335 933  |
| 5   | Расход по налогу за отчетный период<br>(3) + (4)  | -334 482  |
| 6   | Условный расход по налогу<br>- (А) * 20%  | -326 531  |
| 7   | Постоянный налоговый расход<br>- (Е) * 20%  | -711      |
| 8   | Чистая прибыль<br>(А) + (5)   | 1 298 174 |

Информация о затратах представлена в пояснения к бухгалтерскому балансу в таблице 6.

#### Стоимость чистых активов

по состоянию на 31.12.2023 года составляет 527 592 тыс. руб. что подтверждено справкой «Расчет стоимости чистых активов»

## 5. Пояснения к бухгалтерскому балансу

### 5.1.1. Активы

#### 5.1.1 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены исключительные права на товарный знак в цветном и черно белом исполнении разработанный и зарегистрированный Обществом и приобретение товарного знака на английском языке. Способ начисления амортизации – линейный. Нематериальные активы представлены в таблице 1.1., 1.3., 1.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 5.1.2 Основные средства

Переоценка основных средств не проводилась.

Авансов выданных, включенных в состав капитальных вложений нет.

Наличие и движение основных средств, иное использование основных средств, а также доходные вложения в материальные ценности представлены в таблице 2.2., 2.3., 2.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе арендованного имущества по забалансовому счету 001 числятся:

— нежилое помещение – квартира №116 – 62,4 м<sup>2</sup> по адресу: Самара г, Мехзавод п., 1 кв-л, д. 40, кв. 116 арендованное у ООО «Базис» по договору аренды нежилого помещения №Б14/18 от 15.08.2018г. Согласно справке арендодателя, стоимость помещения составляет 3 205 тыс. руб.

— автомобиль LEXUS LX 570 M570BB1663 арендодатель – Коньков Николай Никитич, договор аренды №б/н от 02.09.2018г.

Объектами основных средств, полученным Обществом на правах пользования по договорам аренды, является земельный участок для строительства ЖК «Новая Самара», используемый, в том числе для основного вида деятельности застройщика. В соответствии с ФСБУ 25/2018 на 31.12.2023 года Общество признало предмет аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательств по аренде:

| Арендодатель  | Договор.<br>Предмет<br>аренды            | Обязатель-<br>ство,<br>тыс.руб. | Ставка<br>дисконтиро-<br>вания,<br>% годовых | Стоимость<br>обязательства<br>(*), тыс.руб. | Процентные<br>расходы,<br>тыс.руб. |
|---------------|--|---------------------------------|--|---|------------------------------------|
| ДУИ г. Самара | Договор №<br>б/н от<br>15.10.2014<br>г.. | 60 790                          | 11,25  | 99 591                                      | 38 801                             |

\* Приведенная стоимость обязательства рассчитывается дисконтированием графика будущих платежей по указанной ставке.

По договору аренды № бн от 15.04.2014г. была применена процентная ставка в соответствии со вторым абзацем п.15 ФСБУ, то есть ставка, по которой арендатор привлекает заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

На 31.12.2023 были проанализированы средневзвешенные ставки по долгосрочным кредитам в соответствии с отчетом Банка России, а также изменения ключевой ставки ЦБ РФ за период январь-декабрь. Обществом была определена ставка дисконтирования в отношении данного договора – 11,25 %.

### 5.1.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 года Общество имеет вклады в Уставной Капитал ООО «СЗ «Арковолгастрой» в сумме 10 тыс. руб.

## 5.2 Оборотные активы

### 5.2.1 Запасы

Наличие и движение запасов представлены в таблице 4.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Строка «Товары» отражает объекты, (жилые и нежилые помещения) предназначенные для продажи.

### 5.2.2 Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 за 2023г. отражен налог на добавленную стоимость в сумме 212 844 тыс. руб. в том числе:

- по приобретенным ОС -1 770 тыс.руб;
- по приобретенным материально-производственным запасам -19 тыс.руб.;
- по приобретенным услугам -1 596 тыс.руб.;
- по строительству жилых домов -209 459 тыс.руб.

### 5.2.3 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Информация о движении дебиторской задолженности представлена в таблице 5.1., 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 5.2.4 Денежные средства и их эквиваленты.

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев).

Информация об остатках денежных средств представлена в таблице.

| Наименование показателя                       | 31.12.2023     | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Денежные средства в рублях на счетах в банках | 114 948        | 108 012        | 67 645        |
| Денежные средства в кассе                     | -              | -              | -             |
| <b>Итого (строка 1250 баланса)</b>            | <b>114 948</b> | <b>108 012</b> | <b>67 645</b> |

### 5.2.5 Прочие оборотные активы

Ведется строительство жилого микрорайона эконом-класса ЖК «Новая Самара», расположенного по адресу: город Самара, Красноглинский район, 23 км Московского шоссе. По состоянию на 31.12.2023 ведется строительство следующие объекты:

| Наименование объекта строительства                | Сумма затрат тыс.руб. |
|---|-----------------------|
| 23 км секции 53-58                                | 11 317                |
| 23 км секции 59-64                                | 716 578               |
| 23 км секции 65-78                                | 152 186               |
| 23 км секция 55-56                                | 254 926               |
| 23 км секция 57-58                                | 65 806                |
| 23 км секция 79-101                               | 23 820                |
| 23 км Торговые павильоны-здания 37 а и 38 а,К19   | 2 551                 |
| Наружный газопровода среднего давления (сек72-74) | 543                   |
| Общие затраты на весь объект строительства        | 124 246               |
| <b>Итого</b>                                      | <b>1 351 973</b>      |

Учет расходов на строительство объектов в качестве застройщика осуществляется на счет 08.03 «Строительство МКД» в разрезе объектов строительства. По данному счету отражены расходы, связанные со строительством многоквартирных жилых домов.

В бухгалтерском балансе расходы на строительство отражаются обособленно в разделе II баланса по строке 1260 «Прочие оборотные активы»

Имущество в построенных объектах, подлежащее передаче в рамках договора долевого участия, числится на застройщике до момента подписания акта приема-передачи и отражается в разделе II баланса по строке 12603 «Прочие оборотные активы» как «Построенные объекты ДУ для передачи».

На 31.12.2023г. построено и подлежит передаче объекты в сумме 140 951 тыс. руб.:

| <b>Построенные объекты</b>                   | <b>Сумма подлежащего передачи объектов тыс.руб.</b> |
|--|---|
| Дом № 10 (Дом 74 -1й квартал 23 км)          | 40 497  |
| Дом № 7 (Баженова дом 3 -1й квартал 23 км)   | 23 431  |
| Дом № 8 (Баженова дом 1 -1й квартал 23 км)   | 50 871  |
| Дом № 9 (Дом 75 -1й квартал 23 км)           | 15 675  |
| Секция 34-35 (дом 62-1й квартал 23 км)       | 3 216   |
| Секция 53 (Баженова дом 4 -1й квартал 23 км) | 5 005   |
| Секция 54 (Баженова дом 2 -1й квартал 23 км) | 2 255   |
| <b>Итого</b>                                 | <b>140 951</b>                                      |

### **5.3 Пассивы**

#### **5.3.1 Капитал и резервы**

Уставный капитал Общества на отчетную дату составляет 180 025 тыс. руб.

Уставный капитал Общества, зарегистрирован в установленном порядке и полностью оплачен.

В 2023 году Общество объявляло дивиденды по состоянию на 30.09.2023г. в сумме 1 405 000 тыс. руб. физическим и юридическим лицам -учредителям Общества. Выплачено дивидендов в сумме 1 105 000 тыс. руб.

#### **5.3.2 Долгосрочные обязательства**

По статье «Прочие обязательства» отражается обязательство застройщика перед дольщиками, которое порождает передать им построенный объект. Получены средства по договорам долевого участия в сумме 3 235 161 тыс.руб.

Обязательство по аренде признается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Обязательство по арендным платежам отражено в сумме 70 797 тыс. руб.

#### **5.3.3 Кредиторская задолженность**

Наличие и движение кредиторской задолженности представлено в таблице 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **5.3.4 Заемные средства**

В составе заемных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» и 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса учтены обязательства, которые включают в себя долгосрочные (краткосрочные) обязательства по проектному финансированию с ПАО Сбербанк.

Сальдо счета 67.01 «Долгосрочные кредиты»

| Контрагент   | Договор номер/дата                        | Срок погашения |
|--------------|---|----------------|
| ПАО СБЕРБАНК | Договор N540B00GJ7MF-001 от 24.04.2023 г  | 25.03.2026 г.  |
| ПАО СБЕРБАНК | Договор N540F00O1E-001 от 23.10.2023 г.   | 25.03.2024 г.  |
| ПАО СБЕРБАНК | Договор №540F00PRT-001 от 20.11.2023 г.   | 25.12.2024 г.  |
| ПАО СБЕРБАНК | Договор №540B004C4 от 30.08.2022 г.       | 25.12.2024 г.  |
| ПАО СБЕРБАНК | Договор №540B00GA8MF-001 от 24.04.2023 г. | 25.03.2027 г.  |

### 5.3.5 Оценочные обязательства и резервы

Резерв по сомнительным долгам сформирован в конце финансового года на основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023г. в сумме 3 737 тыс. руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений сформирован по состоянию на 31.12.2020 года на основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности в сумме 16 200 тыс.руб. Согласно протоколу Общества по состоянию на 31.12.2023г. резерв использован.

Резервы предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31.12.2023г. в сумме 2 106. тыс. руб.

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения.

Наличие и движение оценочных обязательств представлено в таблице 7. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 5.3.6 Обеспечение обязательств и платежей полученные и выданные

Наличие обеспечение обязательств представлено в таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 6 События, произошедшие после отчетной даты

События, которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, и которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, Общества отсутствуют.

## 7 Информация о связанных сторонах

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО «СЗ «Финстрой»

| № п/п | Наименование и ФИО связанных сторон |
|-------|-------------------------------------|
| 1     | Аристова Любовь Савельевна          |
| 2     | Жбанников Алексей Валерьевич        |
| 3     | Коньков Николай Никитич             |
| 4     | ООО «Финстрой-Центр»                |

Бенефициарными владельцами ООО «СЗ «Финстрой» являются:

- Аристова Любовь Савельевна;
- Жбанников Алексей Валерьевич;

- Коньков Николай Никитич;

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление и получение займов;
- предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств;
- другие операции.

**Перечень субъектов, на которые ООО «СЗ «Финстрой», оказывает влияние, либо контролируемых ООО «СЗ «Финстрой»**

| № п/п | Наименование или ФИО связанной стороны | Адрес места нахождения   | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным | Дата наступления | Документ подтверждающий характер отношений | % акций (долей) в уставном капитале |
|-------|--|--|---|------------------|--|-------------------------------------|
| 1     | ООО «СЗ Арковолгастрой»                | 443090, Самарская об, Самара г, Стара-Загора ул, дом 25, помещение 2 | Учредитель  | 13.04.2017       | Протокол                                   | 98                                  |

**Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «СЗ «Финстрой»**

| № п/п | Наименование или ФИО связанной стороны | Адрес места нахождения  | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным |
|-------|--|---|---|
| 1     | ООО «Долина-Центр С»                   | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.34, пом.1   | Один и тот же бенефициар  |
| 2     | ООО «СЗ Арковолгастрой»                | 443090, Самарская об, Самара г, Стара-Загора ул, дом 25, пом. 2     | Один и тот же бенефициар  |
| 3     | АО «Дорис»                             | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.34, пом.3   | Один и тот же бенефициар  |
| 4     | ООО «Вега»                             | 443001, Самарская об, Самара г, Ульяновская ул., д.18, пом.500      | Один и тот же бенефициар  |
| 5     | ООО «Полюс»                            | 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, д.174, ком.27                    | Один и тот же бенефициар  |
| 6     | ООО «Решение»                          | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.40, пом.117 | Один и тот же бенефициар  |
| 7     | ООО «Финхаус»                          | 443013, Самарская об, Самара г, Дачная ул., д.24, пом.9             | Один и тот же бенефициар  |
| 8     | ООО «Финстрой-Недвижимость»            | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.31, пом.1   | Один и тот же бенефициар  |
| 9     | ООО «Новая Самара»                     | 443090, Самарская об, Самара г, Стара-Загора ул, дом 25, ком. 33    | Один и тот же бенефициар  |
| 10    | ООО «СЗ «Акострой»                     | 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, д.174                            | Один и тот же бенефициар  |

|    |                             |   |                          |
|----|-----------------------------|---|--------------------------|
| 11 | ООО «СЗ «Аркострой контракт | 443070, г. Самара, ул. Загородная ул., дом.3, помещение 116         | Один и тот же бенефициар |
| 12 | ООО «Финстрой-Центр»        | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.40, пом.116 | Один и тот же бенефициар |
| 13 | ООО «Дина»                  | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.40, пом.117 | Один и тот же бенефициар |
| 14 | ООО «Технополус»            | 443090, Самарская об, Самара г, Стара-Загора ул, дом 25             | Один и тот же бенефициар |
| 15 | ООО «Сигма»                 | 443001, Самарская об, Самара г, Ульяновская ул., д.18, пом.500      | Один и тот же бенефициар |
| 16 | ООО «АЖК-СТРОЙ»             | 443028, Самарская об, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д.56, пом.7   | Один и тот же бенефициар |

По взаимоотношениям между Обществом и его связанными сторонами по итогам 2023 года не создавались резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода



Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблицах (тыс. руб):

| Получено услуг, займов и т.д. |                     |                         |                          |                               |                     |  |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|--|
| Наименование организации      | по договорам аренды | по договорам генподряда | договорам поручительства | по договорам техприсоединения | коммунальные услуги |  |
| АО Дорис                      |                     | 374 462                 |                          |                               |                     |  |
| ООО "ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР"          |                     |                         | 16                       |                               |                     |  |
| ООО "Базис"                   | 660                 |                         |                          |                               |                     |  |
| ООО "Долина-Центр-С"          |                     |                         |                          | 22 499                        |                     |  |
| ООО "Финстрой-Недвижимость"   |                     | 1 072                   |                          |                               | 11 760              |  |
| ООО "ПОЛЮС"                   | 1 708               |                         |                          |                               |                     |  |
| ООО "АЖК СТРОЙ"               |                     | 1 012 299               |                          |                               |                     |  |
| <b>Итого</b>                  | <b>2 368</b>        | <b>1 387 833</b>        | <b>16</b>                | <b>22 499</b>                 | <b>11 760</b>       |  |

| Оказано услуг, выдано займов и т.д. |                     |                           |                  |                 |                          |                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Наименование организации            | по договорам аренды | по договорам лицензионным | по договорам ДДУ | по договорам КП | по договорам компенсации | по договору уступке прав требования | Дт задолженность | Кт задолженность |
| АО Дорис                            |                     |                           |                  |                 | 4 589                    | 3 121                               |                  |                  |
| ООО "ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР"                |                     |                           |                  | 27 500          |                          |                                     |                  |                  |
| ООО "СЗ "Аркострой контракт"        |                     |                           | 43 008           |                 |                          | 43 008                              | 43 008           |                  |
| ООО "Базис"                         |                     |                           |                  |                 |                          |                                     |                  |                  |
| ООО "Долина-Центр-С"                | 11 666              |                           |                  | 68 083          |                          |                                     | 120 975          |                  |
| ООО "Финстрой-Недвижимость"         |                     |                           |                  |                 |                          |                                     |                  |                  |
| ООО "ПОЛЮС"                         | 20 500              |                           |                  |                 |                          |                                     |                  |                  |
| ООО "НОВАЯ САМАРА"                  |                     | 48                        | 735 889          |                 |                          |                                     |                  |                  |
| ООО "АЖК СТРОЙ"                     |                     |                           | 96 239           |                 |                          | 553 283                             | 553 283          | 21 486           |
| ООО "ДИНА"                          |                     |                           |                  |                 |                          |                                     | 21 048           |                  |
| <b>Итого</b>                        | <b>32 166</b>       | <b>48</b>                 | <b>875 136</b>   | <b>95 583</b>   | <b>7 078</b>             | <b>599 412</b>                      | <b>738 314</b>   | <b>36 292</b>    |

## **8 Вознаграждения основному управленческому персоналу**

К основному управленческому персоналу Общество относило Директора, заместителей директора, Финансового директора, Главного бухгалтера, руководителей отделов и подразделений.

В 2023 г. Общество производило выплаты заработной платы основному управленческому персоналу за выполнение функциональных обязанностей. Общая сумма выплат составила 18 476 тыс. руб.,

Краткосрочные выплаты составили 18 476 тыс. руб.

Выплаты долгосрочных вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи, взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности не производились.

Выплаты в виде опционов эмитента, акций, паёв, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе не производились.

## **9 Условные факты хозяйственной деятельности**

Условные факты в хозяйственной деятельности Общества в 2023 году отсутствовали.

## **10 Показатели по сегментам**

Организация не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» поскольку не является участником организованного рынка ценных бумаг.

## **11 Прочая информация**

В 2023 году Общество не получало государственную помощь, не принимало участие в совместной деятельности.

Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества на отчетную дату не происходило. Прекращаемая деятельность отсутствует.

## **11. Информация о рисках хозяйственной деятельности.**

Руководство Общества не может исключить, что по поводу отдельных операций, произведенных в отчетном и предшествующем периодах, возможны споры с контрагентами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

В соответствии с п. 25 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация не раскрывается.

Однако, по мнению руководства Общества по состоянию на 31.12.2023 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положения Общества с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства будет стабильным.

Общество является ответчиком в ряде арбитражных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенное влияние на

финансовое положение Общества в связи с тем, что по отдельным судебным делам решения еще не приняты, по другим – получено решение в иске удовлетворить.

Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества в 2023 году не происходили. Информация по прекращаемой деятельности в части текущей, инвестиционной и финансовой деятельности отсутствует.

Директор  
ООО «СЗ «Финстрой»

21.02.2024



Лежень К. Ю.

**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. | 108                      | (71)  | 41                  | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 149                      | (83)  |
|   | 5110 | за 2022г. | 223                      | (176)   | -                   | (139)                    | 139   | (34)                  | -                     | -                        | -                       | 108                      | (71)  |
| Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров | 5101 | за 2023г. | 108                      | (71)  | 41                  | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 149                      | (83)  |
|   | 5111 | за 2022г. | 84                       | (37)  | -                   | -                        | -   | (34)                  | -                     | -                        | -                       | 108                      | (71)  |
| прочие нематериальные активы  | 5102 | за 2023г. | -                        | -   | -                   | -                        | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |
|   | 5112 | за 2022г. | 139                      | (139)   | -                   | (139)                    | -   | -                     | -                     | -                        | -                       | -                        | -   |

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

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



## 1.5. 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. | -              | -                   | -  | -   | -                |
|   | 5180 | за 2023г. | 41             | -                   | -  | (41)  | -                |
|   | 5190 | за 2022г. | -              | 41                  | -  | -   | 41               |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5181 | за 2023г. | 41             | -                   | -  | (41)  | -                |
|   | 5191 | за 2022г. | -              | 41                  | -  | -   | 41               |
| в том числе:  |      |           |                |                     |  |   |                  |
| Товарный знак FINSTROY  |      |           |                |                     |  |   |                  |



Руководитель

Лежень Константин Юрьевич

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

**2. Основные средства  
2.1. Налично и движимо 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 и убытки от обесценения |                     | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация |                       |                       |            |                  |                          |   |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2023г. | 46 110                   | (943)   | 121 660   | (30 231)  | 1 190               | (16 210)                 | -                       | -                     | -                     | -          | 119 702          | (15 993)                 |   |
|   | 5210 | за 2022г. | 35 356                   | (5 757)   | 94 031  | (16 091)  | (5 060)             | (366)                    | -                       | -                     | -                     | -          | 46 110           | (1 062)                  |   |
| Офисное оборудование  | 5201 | за 2023г. | 663                      | (103)   | 2 496   | (485)   | 201                 | (1 143)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 2 674            | (1 046)                  |   |
|   | 5211 | за 2022г. | -                        | -   | 109   | -   | -                   | (9)                      | -                       | -                     | -                     | -          | 109              | (9)                      |   |
| Здания  | 5202 | за 2023г. | 13 340                   | (764)   | 17 464  | -   | -                   | (5 057)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 30 804           | (5 821)                  |   |
|   | 5212 | за 2022г. | 19 162                   | (883)   | 82 501  | -   | -                   | (1)                      | -                       | -                     | -                     | -          | 44 977           | (884)                    |   |
| Машины и оборудование (кроме офисного)  | 5203 | за 2023г. | 278                      | (75)  | -   | -   | -                   | (90)                     | -                       | -                     | -                     | -          | 278              | (165)                    |   |
|   | 5213 | за 2022г. | 527                      | (437)   | 729   | (424)   | 424                 | (157)                    | -                       | -                     | -                     | -          | 832              | (170)                    |   |
| Другие виды основных средств  | 5204 | за 2023г. | 192                      | -   | 814   | -   | -                   | (101)                    | -                       | -                     | -                     | -          | 1 006            | (101)                    |   |
|   | 5214 | за 2022г. | 2 724                    | (796)   | 192   | (2 724)   | 1 687               | (891)                    | -                       | -                     | -                     | -          | 192              | -                        |   |
| Сооружения  | 5205 | за 2023г. | 31 638                   | -   | 12 196  | (25 996)  | 280                 | (946)                    | -                       | -                     | -                     | -          | -                | (666)                    |   |
|   | 5215 | за 2022г. | 12 943                   | (3 641)   | 10 500  | 12 943  | 2 949               | 692                      | -                       | -                     | -                     | -          | -                | -                        |   |
| Транспортные средства   | 5206 | за 2023г. | -                        | -   | 27 900  | (3 750)   | 709                 | (2 795)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 24 150           | (2 085)                  |   |
|   | 5216 | за 2022г. | -                        | -   | -   | -   | -                   | -                        | -                       | -                     | -                     | -          | -                | -                        |   |
| Земельные участки   | 5207 | за 2023г. | -                        | -   | 60 790  | -   | -                   | (6 079)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 60 790           | (6 079)                  |   |
|   | 5217 | за 2022г. | -                        | -   | -   | -   | -                   | -                        | -                       | -                     | -                     | -          | -                | -                        |   |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего              | 5220 | за 2023г. | 225 906                  | (19 259)  | 1 680   | (100 749)                                       | 11 070              | (9 039)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 144 675          | (17 347)                 |   |
|   | 5230 | за 2022г. | 183 884                  | (16 225)  | -   | (25 163)  | (8 012)             | (11 046)                 | -                       | -                     | -                     | -          | 225 906          | (19 259)                 |   |
| в том числе:<br>Сооружения  | 5221 | за 2023г. | 225 459                  | (18 931)  | 1 680   | (100 302)                                       | 10 623              | (9 039)                  | -                       | -                     | -                     | -          | 144 675          | (17 347)                 |   |
|   | 5231 | за 2022г. | 183 884                  | (16 225)  | -   | (25 163)  | 8 012               | (11 046)                 | -                       | -                     | -                     | -          | 225 906          | (19 259)                 |   |

## 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 | 1 341     | - | -         | - |
| в том числе:   |      |           |   |           |   |
| Автомобиль Porsche Cayenne WP1ZZZ9YZNDA00512   | 5261 | 751       | - | -         | - |
| Рекламная конструкция "Жилой микрорайон "Новая Самара"   | 5262 | 17        | - | -         | - |
| Автомобиль AUDI Q7   | 5263 | 574       | - | -         | - |
| 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 | 144 675               | -                     | -                     |
| 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 | 4 204                 | 14 978                | -                     |
| 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 | 7 184                 | 7 184                 | -                     |
|   | 5288 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель  
Лежень Константин Юрьевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.



## 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<br>в том числе:   | 5440                 | -                     | -                     | -                     |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего<br>в том числе: | 5441<br>5445<br>5446 | -<br>-<br>-           | -<br>-<br>-           | -<br>-<br>-           |



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Лежень Константин Юрьевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

**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 дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | 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   | списание на финансовый результат |   |   |                               |   | восстановление резерва |   |        |           |         |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего       | 5501 | за 2023г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      |           |         |
|  | 5521 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
| в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2023г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
|  | 5522 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
| Авансы выданные                                      | 5503 | за 2023г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
|  | 5523 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
| Прочая   | 5504 | за 2023г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
|  | 5524 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего      | 5505 | за 2023г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
|  | 5525 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -           | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | -         |         |
| в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками | 5510 | за 2023г. | 160 349                       | (3 169)                                 | 705 899   | -  | (137 989)   | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | 18 455 | 3 864 170 | (3 736) |
|  | 5530 | за 2022г. | 1 866 951                     | (143)                                   | 1 936 383   | 10   | 2 123 481   | (883)                            | (143)   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | 144    | 1 678 838 | (3 193) |
| Авансы выданные                                      | 5511 | за 2023г. | 28 616                        | -                                       | 80 919  | -  | (21 982)    | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | 87 553    | -       |
|  | 5531 | за 2022г. | 24 639                        | -                                       | 27 807  | -  | (23 830)    | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | 28 616    | (3 193) |
| Прочая   | 5512 | за 2023г. | 129 560                       | -                                       | 621 083   | -  | (114 129)   | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | 636 513   | (3 736) |
|  | 5532 | за 2022г. | 62 336                        | -                                       | 120 636   | -  | (52 550)    | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | -      | 129 560   | -       |
| Расчету по договорам ДДУ                             | 5513 | за 2023г. | 2 173                         | -                                       | 3 898   | -  | (1 878)     | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | 18 455 | 22 648    | -       |
|  | 5533 | за 2022г. | 30 333                        | (143)                                   | 1 927   | 10   | (29 934)    | (21)                             | (143)   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | 144    | 2 173     | -       |
| Итого  | 5514 | за 2023г. | 1 518 489                     | -                                       | 4 246 140   | -  | (2 647 173) | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | X      | 3 117 456 | -       |
|  | 5534 | за 2022г. | 1 749 643                     | -                                       | 1 786 013   | -  | (2 017 167) | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | X      | 1 518 489 | -       |
|  | 5500 | за 2023г. | 160 349                       | (3 169)                                 | 705 899   | -  | (137 989)   | -                                | -   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | X      | 3 864 170 | (3 736) |
|  | 5520 | за 2022г. | 1 866 951                     | (143)                                   | 1 936 383   | 10   | 2 123 481   | (883)                            | (143)   | -   | -                             | -                                       | -                      | - | 144    | 1 678 838 | (3 193) |

## 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 |
|--|------|-----------|------------------------|---|--|-----------|----------------------------------|---|---|--------------------------|
|  |      |           |                        | 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. | -                      | 1 821 674   | -  | -         | -                                | -   | -   | 1 821 674                |
| в том числе:                                     | 5571 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
| кредиты  | 5552 | за 2023г. | -                      | 1 750 877   | -  | -         | -                                | -   | -   | 1 750 877                |
| займы  | 5572 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5553 | за 2023г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5573 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
| прочая   | 5554 | за 2023г. | -                      | 70 797  | -  | -         | -                                | -   | -   | 70 797                   |
|  | 5574 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5555 | за 2023г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5575 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2023г. | 685 018                | 313 325   | 3 427  | (657 503) | -                                | -   | 18 455  | 362 723                  |
| в том числе:                                     | 5580 | за 2022г. | 380 963                | 1 300 481   | 358  | (996 929) | -                                | -   | 145   | 685 018                  |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2023г. | 518 619                | 54 467  | 4  | (521 617) | -                                | -   | -   | 51 473                   |
|  | 5581 | за 2022г. | 271 126                | 328 267   | 7  | (80 804)  | -                                | -   | 23  | 518 619                  |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2023г. | 374                    | -   | -  | (374)     | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5582 | за 2022г. | 22 788                 | 374   | -  | (22 788)  | -                                | -   | -   | 374                      |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2023г. | 66 532                 | 3 218   | -  | (84 786)  | -                                | -   | 18 455  | 3 420                    |
|  | 5583 | за 2022г. | 29 873                 | 36 844  | -  | (307)     | -                                | -   | 122   | 66 532                   |
| кредиты  | 5564 | за 2023г. | -                      | -   | 3 170  | -         | -                                | -   | -   | 3 170                    |
|  | 5584 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -   | -   | -                        |
| займы  | 5565 | за 2023г. | 33 525                 | -   | 253  | (33 779)  | -                                | -   | -   | -                        |
|  | 5585 | за 2022г. | 30 108                 | 33 500  | 351  | (30 431)  | -                                | -   | -   | 33 525                   |
| прочая   | 5566 | за 2023г. | 65 883                 | 255 640   | -  | (16 900)  | -                                | -   | -   | 304 623                  |
|  | 5586 | за 2022г. | 27 031                 | 46 878  | -  | (8 026)   | -                                | -   | -   | 65 883                   |
| Расчеты по договорам ДДУ                         | 5567 | за 2023г. | 84                     | -   | -  | (47)      | -                                | -   | X   | 37                       |
|  | 5587 | за 2022г. | 39                     | 854 618   | -  | (854 573) | -                                | -   | X   | 84                       |
| Итого  | 5550 | за 2023г. | 685 018                | 2 134 999   | 3 427  | (657 503) | -                                | -   | 18 455  | 2 184 397                |
|  | 5570 | за 2022г. | 380 963                | 1 300 481   | 358  | (996 929) | -                                | -   | 145   | 685 018                  |

## 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 | -                     | -                     | -                     |



Лежень Константин  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

21 февраля 2024 г.

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

| Наименование показателя   | Код  | за 2023г. | за 2022г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты  | 5610 | 2 891     | 4 027     |
| Расходы на оплату труда   | 5620 | 30 935    | 19 673    |
| Отчисления на социальные нужды  | 5630 | 5 437     | 4 472     |
| Амортизация   | 5640 | 8 589     | 381       |
| Прочие затраты  | 5650 | 54 909    | 24 662    |
| Итого по элементам  | 5660 | 102 761   | 53 215    |
| 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 | 34 893    | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 5600 | 137 654   | 53 215    |

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



Руководитель  
Лежень Константин  
Юрьевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                    | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|--|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего            | 5700 | 1 303                  | 2 304    | (1 501)  | -                            | 2 106                    |
| в том числе:                               |      |                        |          |          |                              |                          |
| Оценочные обязательства по вознаграждениям | 5701 | 1 303                  | 2 304    | (1 501)  | -                            | 2 106                    |



Лежень Константин  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

21 февраля 2024 г.



### 8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего  | 5800 | 3 067 422             | 1 327 950             | -                     |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| АЛЬФА-БАНК АОбанковские гарантии (2023-17 шт.; 2022-20шт, 2021-19 шт) | 5801 | 2 239                 | 43 639                | 7 024                 |
| Голубцов Виктор Константинович Договор подряда №9/23 от 20.01.2023 г. | 5802 | 212                   | -                     | -                     |
| ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР ООО Договор поручительства №1-П от 14.08.2018          | 5803 | 64 893                | 163 871               | 149 072               |
| Дольщики (эскроу-счета)   | 5804 | 3 000 079             | 1 120 440             | -                     |
| Коньков Н.Н. договор поручительства №1-10/СРО от 15.09.2021           | 5805 | -                     | -                     | 30 000                |
| ООО ДОЛИНА-ЦЕНТР-С договор поручительства №2-10/СРО от 15.09.2021     | 5806 | -                     | -                     | 30 000                |
| Выданные - всего  | 5810 | 8 400 516             | -                     | -                     |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| ПАО СБЕРБАНК договора залога к кредитным договорам                    | 5811 | 8 400 516             | -                     | -                     |



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Лежень Константин Юрьевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.