

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕКТР-АУДИТ»**

ИНН/КПП 6674167695/231201001, 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 201,

тел.: +7 (918) 113 89 50, e-mail: spektr-audit@rambler.ru, <http://www.spektr-audit66.ru/>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

2024

*Учредителю ООО Специализированный
застройщик "Центр жилищного строительства"
Пиленовой Ирине Анатольевне*

*Директору управляющей организации ООО "ТЭН-
ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Романовичу Юрию Алексеевичу*

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центр жилищного строительства»** (ОГРН 1156658007659, 620075, Свердловская область, Екатеринбург г, Мамина-Сибиряка ул., дом № 70, офис №8, этаж 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центр жилищного строительства»** 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 и единственного участника 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Учредитель несёт ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем

аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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



**Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ №22006043223)**

Руководитель аудиторской организации

Н.Е. Овчинникова / Овчинникова Н.Е./

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «Спектр-аудит»

Место нахождения: 350080, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 201

Телефон/факс: +7 (918) 113 89 50

Сведения о внесении в ЕГРЮЛ: основной гос.рег. № 1056605344872 от 31.10.2005 г.

ООО «Спектр-аудит» является членом СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций №12006055056 от 19.02.2020 г.

Профессиональная ответственность ООО «Спектр-аудит» застрахована на основании Договора (Полиса) о страховании профессиональной ответственности аудиторов № ПАО-0011766819 от 09.01.2024 г. со страховой организацией ООО «Зетта Страхование».

«25» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды			
Форма по ОКУД		0710001			
Дата (число, месяц, год)		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">31</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">12</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">2023</td> </tr> </table>	31	12	2023
31	12	2023			
по ОКПО		50723962			
ИНН		6670314878			
по ОКВЭД 2		71.12.2			
по ОКОПФ / ОКФС		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">12300</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">16</td> </tr> </table>	12300	16	
12300	16				
по ОКЕИ		384			

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 620075, Свердловская обл, Екатеринбург г, Мамина-Сибиряка ул, дом № 70, кв.8
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "СПЕКТР-АУДИТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

	ИНН	6674167695
	ОГРН/ОГРНИП	1056605344872

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	27 881	4 491	2 649
	в том числе:				
	ППА	11501	27 115	3 533	2 649
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	5
	Прочие внеоборотные активы	1190	7 277 972	-	-
	в том числе:				
	участники ДДУ		7 277 972	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 305 853	4 491	2 654
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 819 272	585 819	316 977
	в том числе:				
	затраты по строительству объекта долевого участия	12101	3 698 831	397 578	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	329	334	2 180
	Дебиторская задолженность	1230	1 328 177	2 111 424	365 199
	в том числе:				
	участники ДДУ	12301	-	1 530 221	-
	Дебиторская задолженность покупателей	12302	2 126	-	-
	авансы выданные	12303	1 163 348	-	-
	прочая дебиторская задолженность	12304	162 703	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	80 601	399 066	399 066
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	553	2 359 111	77
	Прочие оборотные активы	1260	3 709	4 052	1 517
	Итого по разделу II	1200	5 232 641	5 459 806	1 085 015
	БАЛАНС	1600	12 538 494	5 464 297	1 087 669

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 462	248	104
	Итого по разделу III	1300	1 472	258	114
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 368 286	3 181 990	20 343
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 305 087	1 533 754	2 649
	в том числе:				
	перед участниками долевого строительства	14501	7 277 972	1 530 221	-
	обязательства арендные	14502	27 115	3 533	2 649
	Итого по разделу IV	1400	11 673 373	4 715 744	22 992
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	863 649	748 295	1 064 537
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	26
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	863 649	748 295	1 064 563
	БАЛАНС	1700	12 538 494	5 464 297	1 087 669



Руководитель

(подпись)

Романович Юрий
Алексеевич.

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
50723962		
6670314878		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	275 956	118 035
	Себестоимость продаж	2120	(275 655)	(129 455)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	301	(11 420)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(180)	(8)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	121	(11 428)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 125	4 421
	Проценты к уплате	2330	(4 032)	(857)
	Прочие доходы	2340	1 459	8 968
	Прочие расходы	2350	(156)	(924)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 517	180
	Налог на прибыль	2410	(303)	(36)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(303)	(31)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(5)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 214	144

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 214	144
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Романович Юрий
Алексеевич.**

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

8

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
50723962	
6670314878	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	104	114
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210	-	-	-	-	144	144
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	144	144
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

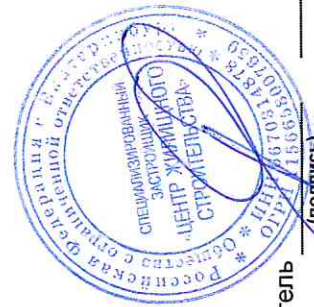
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	248	258
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	1 214	1 214
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 214	1 214
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	1 462	1 472

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	114	144	-	258
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	114	144	-	258
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	104	144	-	248
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	104	144	-	248
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	1 472	258	114



Романович Юрий
Алексеевич.
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 февраля 2024 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	31	12	2023
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	50723962		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	6670314878		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 750	20 481
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	550	18 005
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 200	2 476
Платежи - всего	4120	(3 517 651)	(760 595)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 019 002)	(719 751)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(143)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(39 720)
налога на прибыль организаций	4124	(196)	(57)
прочие платежи	4129	(498 453)	(924)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 508 901)	(740 114)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 235
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	1 235
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	1 235

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 150 343	3 574 484
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 150 343	3 574 484
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(476 571)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(437 770)
прочие платежи	4329	-	(38 801)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 150 343	3 097 913
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 358 558)	2 359 034
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 359 111	77
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	553	2 359 111
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Романович Юрий
Алексеевич.

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Выбыло		Переоценка						
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и работам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель
Романович Юрий
Алексеевич.
(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Переоценка		убыток от обесценения	на начало периода				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	4 507	(16)	27 115	(3 534)	5 793	(5 984)	-	-	28 088	(207)
	5210	за 2022г.	2 649	-	4 507	(2 649)	2 649	(2 665)	-	-	4 507	(16)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	974	(16)	-	-	-	(192)	-	-	974	(207)
	5211	за 2022г.	-	-	974	-	-	(16)	-	-	974	(16)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

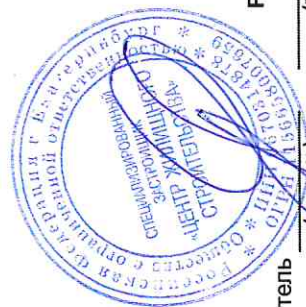
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего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

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:					
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:					
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель
Романович Юрий
Алексеевич.

(подпись)
(расшифровка подписи)

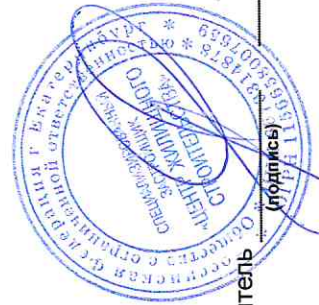
21 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррективировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	399 066	-	-	(318 465)	-	-	-	80 601	-	-
	5315	за 2022г.	399 066	-	-	-	-	-	-	399 066	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	399 066	-	-	(318 465)	-	-	-	80 601	-	-
	5310	за 2022г.	399 066	-	-	-	-	-	-	399 066	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				



Романович Юрий
Алексеевич.
(расшифровка подписи)

Руководитель

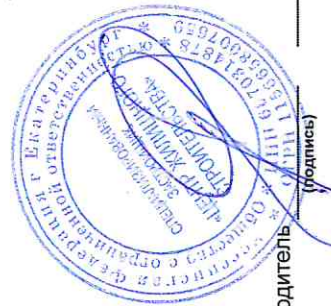
21 февраля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	585 819	-	585 819	3 819 591	(586 138)	-	-	-	X	3 819 272	-	3 819 272
	5420	за 2022г.	316 977	-	316 977	398 297	(129 455)	-	-	-	X	585 819	-	585 819
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	319	(319)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	125	(125)	-	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	26 463	-	26 463	1 669	(28 132)	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	585 819	-	585 819	-	(585 819)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	290 514	-	290 514	396 503	(101 198)	-	-	-	-	585 819	-	585 819
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2023г.	-	-	-	3 819 272	-	-	-	-	-	3 819 272	-	3 819 272
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель
Романович Юрий
Алексеевич.
(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
															выбыло	остало
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	7 277 972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 277 972	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	7 277 972	-	-	-	-	-	-	-	X	-	7 277 972	-
задолженность участников долевого строительства	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	2 111 424	-	916 542	-	(1 699 789)	-	-	-	-	-	-	-	1 328 177	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2022г.	365 199	-	305 458	-	(89 454)	-	-	-	-	-	-	-	2 111 424	-
	5511	за 2023г.	2 126	-	1 200	-	(1 200)	-	-	-	-	-	-	-	2 126	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	2 126	-	21 606	-	(21 606)	-	-	-	-	-	-	-	2 126	-
	5512	за 2023г.	338 668	-	855 854	-	(31 174)	-	-	-	-	-	-	-	1 163 348	-
Авансы выданные	5532	за 2022г.	115 738	-	276 231	-	(53 301)	-	-	-	-	-	-	-	338 668	-
	5513	за 2023г.	240 409	-	59 488	-	(137 194)	-	-	-	-	-	-	-	162 703	-
Прочая	5533	за 2022г.	247 335	-	7 621	-	(14 547)	-	-	-	-	-	-	-	240 409	-
	5514	за 2023г.	1 530 221	-	-	-	(1 530 221)	-	-	-	-	-	X	-	-	-
задолженность участников долевого строительства	5534	за 2022г.	-	-	1 540 932	-	(10 711)	-	-	-	-	-	-	X	1 530 221	-
	5500	за 2023г.	2 111 424	-	8 194 514	-	(1 699 789)	-	-	-	-	-	-	X	8 606 149	-
Итого	5520	за 2022г.	365 199	-	305 458	-	(89 454)	-	-	-	-	-	-	X	2 111 424	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

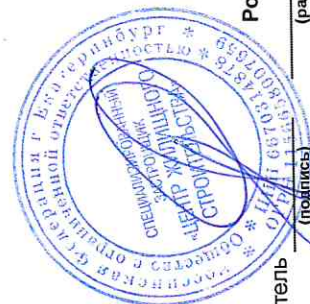
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 715 744	6 921 772	35 953	(96)	-	-	-	-	11 673 373
	5571	за 2022г.	22 992	5 119 198	78 570	(505 016)	-	-	-	-	4 715 744
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	3 153 186	1 150 343	35 232	-	-	-	-	-	4 338 761
	5572	за 2022г.	-	3 566 585	78 101	(491 500)	-	-	-	-	3 153 186
займы	5553	за 2023г.	28 804	-	721	-	-	-	-	-	29 525
	5573	за 2022г.	20 343	7 992	469	-	-	-	-	-	28 804
прочая	5554	за 2023г.	3 533	23 678	-	(96)	-	-	-	-	27 115
	5574	за 2022г.	2 649	3 689	-	(2 805)	-	-	-	-	3 533
обязательства перед участниками ДДУ	5555	за 2023г.	1 530 221	5 747 751	-	-	-	-	X	X	7 277 972
	5575	за 2022г.	-	1 540 932	-	(10 711)	-	-	X	X	1 530 221
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	748 295	129 933	-	(14 579)	-	-	-	-	863 649
	5580	за 2022г.	1 064 537	200 212	-	(507 556)	(8 898)	-	-	-	748 295
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	45 948	117 911	-	(14 579)	-	-	-	-	149 280
	5581	за 2022г.	13 632	195 819	-	(163 503)	-	-	-	-	45 948
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	312	-	-	-	-	-	-	312
	5583	за 2022г.	27	3 672	-	(3 699)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	702 347	11 710	-	-	-	-	-	-	714 057
	5586	за 2022г.	1 050 878	721	-	(340 354)	(8 898)	-	-	-	702 347
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	5 464 039	7 051 705	35 953	(14 675)	-	-	-	-	12 537 022
	5570	за 2022г.	1 087 529	5 319 410	78 570	(1 012 572)	(8 898)	-	X	X	5 464 039

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 Романович Юрий
 Алексеевич.
 (расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	319	125
Расходы на оплату труда	5620	-	100
Отчисления на социальные нужды	5630	-	26
Амортизация	5640	192	16
Прочие затраты	5650	275 324	101 064
Итого по элементам	5660	275 835	101 331
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	28 132
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	275 835	129 463

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



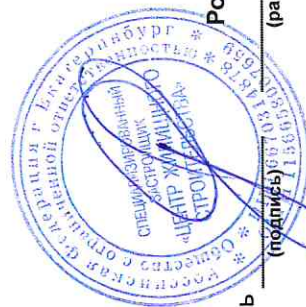
**Романович Юрий
Алексеевич.**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

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	-	-	-	-	-



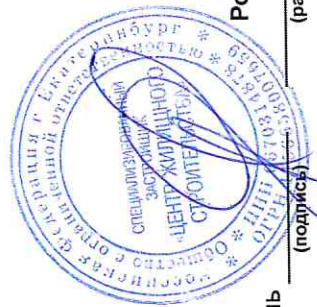
Руководитель
**Романович Юрий
 Алексеевич.**
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

29

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на ЭСКРОУ счетах	5801	5 295 051	1 115 399	-
Выданные - всего	5810	11 303 021	2 160 131	-
в том числе:				
Договор поручительства 02_400В007М0 от 22.09.2022	5811	2 160 131	2 160 131	-
Договор поручительства 02_400В00КР5 от 24.07.2023	5812	4 172 591	-	-
Договор поручительства 02_400В00КР6 от 24.07.2023	5813	4 970 299	-	-



**Романович Юрий
Алексеевич.**
(расшифровка подписи)

Руководитель

21 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

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



**Романович Юрий
Алексеевич.**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

21 февраля 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик «Центр жилищного
строительства»
за 2023 год**

г. Екатеринбург

СОДЕРЖАНИЕ

1.	<u>Общие сведения и структура предприятия</u>	3
2.	<u>Раскрытие учетной политики</u>	5
3.	<u>Пояснения к бухгалтерскому балансу</u>	9
3.1.	<u>Отложенные налоговые активы</u>	9
3.2.	<u>Основные средства</u>	9
3.3.	<u>Запасы</u>	9
3.4.	<u>Налог на добавленную стоимость</u>	10
3.5.	<u>Дебиторская задолженность</u>	10
3.6.	<u>Финансовые вложения</u>	11
3.7.	<u>Денежные средства</u>	12
3.8.	<u>Уставный капитал</u>	13
3.9.	<u>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)</u>	13
3.10.	<u>Прочие обязательства</u>	13
3.10.1.	<u>Прочие долгосрочные обязательства</u>	13
3.11.	<u>Заемные средства</u>	13
3.11.1.	<u>Долгосрочные заемные средства</u>	13
3.12.	<u>Кредиторская задолженность</u>	13
3.13.	<u>Оценочные обязательства</u>	13
4.	<u>Пояснения к отчету о финансовых результатах</u>	14
4.1.	<u>Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг</u>	14
4.2.	<u>Себестоимость продаж</u>	14
4.3.	<u>Прочие доходы и расходы</u>	14
4.4.	<u>Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства</u>	15
4.5.	<u>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</u>	15
5.	<u>Прочие пояснения</u>	15
5.1.	<u>Операции со связанными сторонами</u>	15
5.2.	<u>Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу</u>	17
5.3.	<u>Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы</u>	17
5.4.	<u>События после отчетной даты</u>	17
5.5.	<u>Информация о совершенных крупных сделках</u>	17
6.	<u>Основные показатели финансового анализа деятельности общества</u>	17

1. Общие сведения и структура Общества.

Полное наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА». Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «ЦЖС» (далее по тексту Общество).

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Юридический адрес (местонахождение) предприятия: 620075, Свердловская область, Екатеринбург г, Мамина-Сибиряка ул, дом № 70, кв.8. Телефон: 8 (343) 304-60-39; сайт: <https://ten-stroy.ru/proekty/rus-ten/>

Дата государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» -10.04.2015 г.

На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы серия 66 007406562 от 10.04.2015г. предприятие внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1156658007659.

Поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга, свидетельство о постановке на учет серия 66 № 007406563 выдано 10.04.2015г., Предприятию присвоен идентификационный номер налогоплательщика 6670314878, КПП 667001001.

Деятельность Общества осуществляется на основании Устава, зарегистрированного в ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 10.04.2015 г. Правовое положение Общества, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности акционеров Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации

Уставный капитал Организации на 31.12.2023 г. составляет 10 000 рублей.

Сведения об учредителях:

Наименование участников	Размер вклада в УК в течение 2023 г., рублей	Доля в УК, в %%
Пименова Ирина Анатольевна С 01.01.2023 г по 31.12.2023г	Размер вклада составляет 10 000 рублей	Размер доли – 100% уставного капитала

В течении отчётного периода, изменения размера уставного капитала не осуществлялось.

В течении отчётного периода, изменения размера резервного капитала не произведено.

В течении отчётного периода, изменения размера капитала произведено на сумму 1 213 793,89 руб. за счёт нераспределённой прибыли.

За отчётный год прибыль, полученная на 1 рубль доли учредителя, составила 121,38 руб.

Основными видами финансово-хозяйственной деятельности ООО Специализированный застройщик «ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – организация) являются:

- услуги заказчика-застройщика,

-другие, незапрещенные и непротиворечащие действующему законодательству Российской Федерации виды деятельности.

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Структура предприятия:

Есть обособленное подразделение по адресу: 620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.5.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Численность сотрудников организации:

Численность	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Среднесписочная	0	1	1

Орган управления Общества

В соответствии со ст. 8.1 Устава Общества высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания участников, определены в п. 8.2 Устава Общества.

Единоличный исполнительный орган

С 22.08.2022 года полномочия единоличного исполнительного органа Общества решением Общего собрания участников от 22.08.2022 года переданы ООО «ТЭН-Девелопмент». Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ТЭН-Девелопмент» от 22.08.2022 г.

Аудитором Общества на 2023 год в соответствии с договором №19/06/23 от 13.06.2023 г. года является ООО «Спектр-аудит» (ИНН 6674167695, ОГРН 1056605344872, член СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество», основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006055056 от 19.02.2020 г.)

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящие пояснения являются составным элементом бухгалтерской отчетности на основании пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999.

Бухгалтерская отчетность за отчетный период сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Учёт ведётся в соответствии с положениями Федерального закона «О бухгалтерском учёте» №402-ФЗ

В бухгалтерский баланс включены числовые показатели в нетто-оценке, то есть за вычетом регулирующих величин. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена согласно нормативным документам законодательства Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена согласно нормативным документам законодательства Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности:

Управляющая организация ООО «ТЭН-Девелопмент»

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества компания ООО «ТЭН-Девелопмент» исходили из допущения о том, что Общество будет 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.

Учетная политика Общества сформирована из допущений, предусмотренных п. 5 Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008). Общество самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 процентов.

Все стоимостные показатели в таблицах представлены в тысячах рублей.

Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

Общество не применяет «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

Организация применяет следующие методы учета:

1. К бухгалтерскому учету принимаются товары, материалы, производственные запасы по фактической себестоимости. При отпуске товаров в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.
2. Незавершенное производство отражается - по фактической производственной себестоимости;
3. Признание выручки от реализации. осуществляется методом -по начислению

2. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского и налогового учета в Обществе осуществляется с применением программного продукта «1С:БИТ:Строительство», а также «1С:Предприятие. Зарплата и управление персоналом»,

Для целей ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской отчетности установлен уровень существенности равной пяти процентам к итогу баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Основные средства.

Учет основных средств (ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказами Минфина России от 17.09.2020 г №204 н.

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности организации и (или) для управленческих нужд.

Основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование и получения дохода, образуют отдельную группу основных средств и отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе Инвестиционной недвижимости (абз. 3 п.11 ФСБУ 6/2020).

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 тыс. руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 20% первоначальной стоимости группы основных средств, к которой относится ремонтируемый объект, и при этом составляет более 5 млн. руб. для группы «Здания» и более 1 млн. руб. для всех остальных групп. (Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

Незавершенные капитальные вложения в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим затратам на строительство или приобретение. При этом затраты на приобретение объектов основных средств и затраты, связанные со строительством (реконструкцией, модернизацией) объектов основных средств учитываются обособленно на отдельных субсчетах.

Общество начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно (п. 32,35 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации производится с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Прекращение амортизации осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухучета (п.33 ФСБУ 6/2020).

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки), (абз. 6 п. 28 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования основного средства при принятии объектов к учету, определяется приказом руководителя Общества

В налоговом учете основные средства стоимостью менее 100 тыс. руб. и сроком полезного использования более 12 месяцев не признаются амортизируемым имуществом и списываются на расходы одновременно при постановке на учет.

Собственные основные средства в Обществе отсутствуют. Сведения об арендованных основных средствах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации.

Запасы.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, в том числе долговые, взносы в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организация займа на территории

Российской Федерации и за ее пределами, депозитные вклады в кредитных организациях со сроком исполнения более 3-х месяцев и пр.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;

Сведения о наличии и движении финансовых вложений представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности,

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва рассчитывается исходя из степени вероятности возврата задолженности с учетом периода ее просрочки. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

Сведения о наличии и движении кредиторской и дебиторской задолженности представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5

В течении 2023 года у Общества не выявлено безнадежной задолженности и резерв по сомнительным долгам не создавался.

Денежные средства и их эквиваленты.

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев. В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам;
- перечислений по техническим причинам.

Учет кредитов и займов.

Учет расходов по кредитам и займам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 107н.

Проценты на полученные займы начисляются ежемесячно согласно условиям договоров.

Задолженность по заемным обязательствам отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в сумме фактически полученных денежных средств и (или) иных вещей, в том числе при выдаче собственного векселя, оформленного договором вексельного займа или договором купли-продажи векселя.

Во исполнение п. 19 ПБУ 4/99 о необходимости представления активов и обязательств в бухгалтерском балансе в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные, в случае если до срока возврата заемного обязательства остается менее 365 (366) дней по состоянию на отчетную дату производится перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Сведения об полученных займах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Оценочные и условные обязательства.

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

В частности, Общество создает оценочное обязательство по неиспользованным сотрудниками отпускам на конец отчетного периода.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы. Вышеуказанные оценочные обязательства признаются в бухгалтерской отчетности на отчетную дату. Оценочное обязательство по неиспользованным отпускам признается в составе расходов по обычным видам деятельности в зависимости от функционала работников. Оценочные обязательства отражаются в бухгалтерском балансе по статье «Оценочные обязательства» (строка 1540)

Отложенные налоги.

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02 №114н.

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и обязательств отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Доходы и расходы.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствии положениями ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Общехозяйственные и административные расходы полностью признаются в отчетном периоде.

В учетную политику на 2023 не вносились изменения.

События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год не происходили.

3. Пояснения к Бухгалтерскому балансу

3.1. Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Отложенные налоговые активы	-	-	5

3.2. Основные средства

Приказом руководителя в учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с вводом в действие новых нормативных актов, влияющих на бухгалтерский учет и отчетность общества.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета) (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Общество не имеет на балансе объектов основных средств.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2023 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях (п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018).

В связи с вступлением в силу с 01.01.2022 г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику Общества были внесены изменения. Корректировки, связанные с изменением учетной политики Общества, были отражены в учете в межотчетном периоде на 31.12.2021 г.

В строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Права пользования активом	27 115	3 533	2 649
2	Основные средства	766	958	
	Итого	27 881	4 491	2 649

3.3. Запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов (МПЗ) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ФСБУ 5/2019).

МПЗ учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. В составе МПЗ также отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к основным средствам ФСБУ 6/2020, и стоимостью до 100 тыс. рублей за единицу.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются за вычетом резерва под обесценение запасов.

При списании запасов в производство и в иных случаях списания указанные запасы оцениваются по средней стоимости.

В Запасах учитываются затраты по строительству объекта долевого строительства.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Материалы	-	-	-
2	Затраты по строительству объекта долевого участия	3 698 831	397 578	-
3	Прочие затраты	120 441	188 241	316 977
	Итого	3 819 272	585 819	316 977

Иного использования запасов нет. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2023 году не формировался.

3.4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По данной строке бухгалтерского баланса отражен налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям организации.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	329	334	2 180
	Итого	329	334	2 180

3.5 Дебиторская задолженность

По данной строке бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженность Общества.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права в тыс. руб:

№	Виды краткосрочной задолженности	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1.	Долгосрочная дебиторская задолженность	7 277 972	1 530 221	-
1.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
1.2	Расчеты по авансам выданным	-	-	-
1.3	Беспроцентные займы	-	-	-
1.4	Расчеты по прочим операциям	-	-	-
1.5	Расчеты по ДДУ	7 277 972	1 530 221	-
2.	Краткосрочная дебиторская задолженность	1 328 177	581 203	365 199
2.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	2 126	2 126	2 126
2.2	Расчеты по авансам выданным	1 163 348	338 668	115 738
2.3	Расчеты по налогам и взносам	-	-	-
2.4	Расчеты прочие	162 703	240 409	247 335
2.5	Расчеты по ДДУ			
	Итого	1 328 177	2 111 424	365 199

Крупнейшими дебиторами являются в тыс. руб:

№	Дебитор	Задолженность на 31.12.2023
1	Фролов Эдуард Юрьевич ИП	107 540
2	ООО «Е-СТРОЙ»	728 766
3	АО «ЕТК»	74 247
4	ООО СК "АКСИОМА"	125 000
5	АО "ЕЭСК"	87 428

3.6 Финансовые вложения

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены вклады в уставные капиталы других организаций, долговые ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, переоцениваются по текущей рыночной стоимости на конец отчетного года. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую дату и предыдущей их оценкой относится на прочие доходы и расходы.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. При исчислении величины резерва на основании доступной информации

определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений.

По строке 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражены в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Займы выданный	80 601	80 601	80 601
2	Соглашения о переводе долга	-	68 465	68 465
3	Инвестиционный договор	-	250 000	250 000
	Итого	80 601	399 066	399 066

3.7 Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках в тыс. руб.

№	Денежные средства	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Касса	-	-	-
2	Рублевые счета	553	2 359 111	77
3	Валютные счета	-	-	-
	Итого	553	2 359 111	77

Денежные потоки Общества раскрываются и отражаются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011:

Денежные потоки	Текущие денежные потоки (связаны с формированием прибыли (убытка) от продаж)	Инвестиционные денежные потоки (связаны с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов)	Финансовые денежные потоки (связаны с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящего к изменению величины и структуры капитала и заемных средств)
Поступления	- Выручка от реализации товаров (работ, услуг); - прочее	- возврат займов, предоставленных другим лицам; - прочее	- получение кредитов и займов от других лиц
Платежи	- Платежи поставщикам, подрядчикам; - оплата труда; - уплата налога на прибыль; - уплата процентов по долговым обязательствам	- предоставление займов другим лицам; - уплата процентов по долговым обязательствам, включаемых в стоимость инвестиционных активов	- уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников); - возврат кредитов и займов, полученных от других лиц

3.8 Уставный капитал

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала организации в тыс. руб.

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Уставный капитал	10	10	10

3.9 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке) в тыс. руб.

№	Наименование организации	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Нераспределенная прибыль	1 462	248	104

3.10. Прочие обязательства

3.10.1. Прочие долгосрочные обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены прочие, не упомянутые выше и не включенные в другие строки долгосрочные обязательства Общества по договорам долевого участия в строительстве в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Обязательства перед участниками долевого строительства	7 277 972	1 530 221	-
2	Оценочные Активы	27 115	3 533	2 649

3.11. Заемные средства

3.11.1. Долгосрочные заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены займы и кредиты, полученные организацией.

Крупнейшими кредитором является в тыс. руб.:

№	Кредитор	Валюта	Период погашения	Остаток на 31.12.2022 тыс. руб.
1	ПАО «Сбербанк»	Руб.	28.12.2025	2 453 495
2	ПАО «Сбербанк»	Руб.	28.12.2025	1 885 266

3.12 Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права в тыс. руб.:

№	Кредитор	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Поставщики и подрядчики	149 280	45 948	13 632
2	Авансы полученные	-	-	-
3	Задолженность перед персоналом организации	-	-	-
4	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	-	-	-

5	Задолженность по налогам и сборам	-	-	27
6	Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	-	-	-
7	Прочие кредиторы	714 369	702 347	1 050 878
	Итого	863 649	748 295	1 064 537

3.13 Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Резерв предстоящей оплаты отпусков	-	-	26
	Итого	-	-	26

4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

4.1 Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг

Выручка от продажи товаров (продукции) и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки товаров (продукции) или оказания услуг (выполнения работ) покупателям (заказчикам) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка по видам представлена в таблице ниже в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Вознаграждение заказчика-застройщика	275 406	100 030
2	Продажа товаров	550	18 005
	Итого	275 956	118

4.2 Себестоимость продаж

Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) представлена в таблице ниже в тыс. руб.:

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Маркетинговые мероприятия	48 834	6 800
2	Управление проектом	16 800	15 908
3	Поиск инвесторов	210 019	37 792
4	Расходы на оплату труда	-	100
5	Отчисления на социальное страхование	-	26
6	Материальные затраты	-	28 257
7	Амортизация	-	16
8	Прочие	2	40 556
	Итого	275 655	129

4.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в тыс. руб.:

№	Наименование видов прочих доходов	За 2023 год	За 2022 год
---	-----------------------------------	-------------	-------------

1	Проценты к получению	4 125	4 421
2	Прочие доходы	1 459	8 968
	Итого	5 584	13 389

В составе прочих расходов отражены иные расходы организации.

Прочие расходы в тыс. руб.:

№	Наименование видов прочих расходов	За 2023 год	За 2022 год
1	Проценты к уплате	(4 032)	(857)
2	Прочие расходы	(156)	(924)
	Итого	(4 188)	(1 781)

4.4. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2018 и 2017 годы соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом тыс. руб.:

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 517	180
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	(303)	(36)
Постоянные налоговые активы/(обязательства)	-	-
Увеличение/ (уменьшение) отложенного налогового актива	-	(5)
(Увеличение)/уменьшение отложенного налогового обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	(303)	(31)

4.5 Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о финансовых результатах отражается сумма чистой прибыли (непокрытого убытка) организации тыс. руб.

№	Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	1 214	144

5. Прочие пояснения

5.1 Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Связанными сторонами в 2022 году для Общества были:

№№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Пименова Ирина Анатольевна	*	Участник Общества	12.04.2017	100
2	ООО «ТЭН-Девелопмент»	Екатеринбург г, Московская ул, дом 16, офис 301	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации	22.08.2022	-
3	ООО "Рать"	Свердловская обл, Екатеринбург г, Мальшева ул, дом № 5, оф.19	Договор субаренды земельного участка	01.12.2023	-

*Согласие физических лиц на указание места жительства не получено.

С учетом требований законодательства ниже раскрываются наиболее существенные операции Общества со связанными сторонами.

Операции со связанными сторонами тыс. руб:

Вид хозяйственной операции	За 2023 год	За 2022 год
Реализация продукции, работ, услуг (без НДС, акциза и других обязательных платежей)	-	-
Приобретение продукции, работ, услуг	39 917	18 200
В т.ч. ООО «ТЭН-Девелопмент»	34 097	18 200
ООО "Рать"	5 820	-

Взаиморасчеты со связанными сторонами:

Вид хозяйственной операции	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность	-	-	-
Дебиторская задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты:	-	-	-
-	-	-	-
Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	8 542	8 216	7 799

ООО «ТЭН-Девелопмент»	8 542	8 216	7 799
	-	-	-
Кредиторская задолженность	7 700	499	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-	-
-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	7 700	499	-
ООО «ТЭН-Девелопмент»	1 880	499	-
ООО "Рать"	5 820	-	-
Займы и кредиты, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	-	-	-
-	-	-	-
Займы и кредиты, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	-	-	-
-	-	-	-

Конечным владельцем (бенефициаром), контролирующим Общество является Пименова Ирина Анатольевна.

5.2 Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу

Размер услуг компании ООО «ТЭН-Девелопмент» - 15 418 тыс. руб. за 2023 г.

5.3. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) создано оценочное обязательство по оплате отпусков на 31.12.2023 г. в размере 0 тыс.руб.

5.4 События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год не происходили.

5.5 Информация о совершенных Обществом крупных сделках

За 2023 год в Обществе крупных сделок не совершалось.

6. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Коэффициент текущей ликвидности – 14,5

Рентабельность активов – 0,00012 - в связи с тем, что основной вид деятельности общества-деятельность заказчика-застройщика. На 31.12.2023 г. объекты строительства:

- «Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями на 1 этаже (№ 1 по ПЗУ), Двухсекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями на 1 этаже (№ 2 по ПЗУ), Односекционный многоэтажный жилой

дом со встроенно-пристроенными помещениями на 1 этаже (№ 3 по ПЗУ), Односекционный многоэтажный жилой дом (№ 4 по ПЗУ), Двухсекционный многоэтажный жилой дом (№ 5 по ПЗУ), Односекционный многоэтажный жилой дом (№ 6 по ПЗУ)», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, на земельном участке площадью 13 991 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0303161:2711,

- 2 очередь строительства многоэтажной жилой застройки: четырехсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№ 1 по ПЗУ), двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№ 2 по ПЗУ), двухсекционный 8-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№ 3 по ПЗУ), односекционный 31-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№ 4 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Крауля, на земельном участке площадью 12479 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0303161:2712, не введены в эксплуатацию.

Директор Управляющей Организации

ООО «ГЭН-Девелопмент»

21 февраля 2024 г.

Мп



ЛЮ.А. Романович/

Всего пронумеровано, сброшюровано и сброшюровано и сброшюровано печатью

49 (*сорок*)

Директор ООО «Спектр-аудит»

Овчинникова Н.Е.

) листа(ов)

