



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Аудит Арте»
АУДИТ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ *КОНСУЛЬТАЦИИ
Регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация Содружество"-10206015546.

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус 2, помещение 8, тел./факс (863) 263-81-97
e-mail: auditarte-director@mail.ru; ИНН 6165103175 КПП 616701001 ОГРН 1026103720587
р/с 40702810926160000548 филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону,
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

Аудиторское заключение

независимого аудитора

ООО «АУДИТАРТЕ»

о бухгалтерской отчетности

ООО

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КОРОНА"

За период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года

г. Ростов на Дону

2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КОРОНА"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» (ОГРН 1022302956037), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменении 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 "КОРОНА"» 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 участников Общества, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРОНА"» в лице участников Общества, несут 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, в лице участников Общества, 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.

Директор ООО «АудитАрте»
Руководитель задания по аудиту
по результатам, которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ – 29506013177



Клакевич Надежда Юрьевна.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АудитАрте».

344019, РФ РО г. Ростова-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус, 2, помещение 8
ОРНЗ -10206015546.

«27» марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

354000, Краснодарский край, Сочи г, Конституции СССР, дом 18, офис 4-10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2023

09804591

2319062929

41.20

12300 16

384

ИНН

6165103175

ОГРН/

ОГРНИП

1026103720587

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	712	1 038	957
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 671	7 582	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 383	8 620	957
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 700 742	2 111 562	1 481 730
	в том числе:				
	строительство многоквартирных домов	12101	2 681 834	2 089 208	1 454 771
	надземный паркинг	12102	18 753	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	471	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 938 521	2 493 106	2 241 695
	в том числе:				
	договора долевого участия	12301	3 238 742	2 273 720	2 064 731
	авансы выданные на приобретение запасов	12302	162 021	211 022	172 383
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86 277	114 016	172 932
	в том числе:				
	аккредитив проектного финансирования	12501	20 658	113 194	172 859
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	15 830
	Итого по разделу II	1200	7 726 011	4 718 685	3 912 187
	БАЛАНС	1600	7 734 394	4 727 305	3 913 144

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	(56 697)	(31 456)	(15 894)
	Итого по разделу III	1300	(56 687)	(31 446)	(15 884)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 178 983	2 391 961	1 774 324
	в том числе:				
	проектное финансирование	14101	2 300 404	2 156 743	1 547 060
	под будущую прибыль	14102	1 530 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 939	6 931	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	34	215	-
	Итого по разделу IV	1400	4 185 956	2 399 107	1 774 324
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	339 596	82 621	60 332
	Кредиторская задолженность	1520	26 787	3 303	29 642
	Доходы будущих периодов	1530	3 238 742	2 273 720	2 064 731
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 605 125	2 359 644	2 154 705
	БАЛАНС	1700	7 734 394	4 727 305	3 913 144



Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

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
09804591		
2319062929		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(296)	-
	Прочие доходы	2340	1 165	1 861
	Прочие расходы	2350	(26 191)	(18 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(25 322)	(16 213)
	Налог на прибыль	2410	81	651
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	81	651
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(25 241)	(15 562)

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	(25 241)	(15 562)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

15 марта 2024 г.

Самохвалов Антон
Александрович

(расшифровка подписи)

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

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"КОРОНА""	Общество с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД 0710004	Коды	
	Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12 2023
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	09804591	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2319062929	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20	
		по ОКПОФ / ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(15 894)	(15 884)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(15 561)	(15 561)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(15 561)	(15 561)
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	-	-

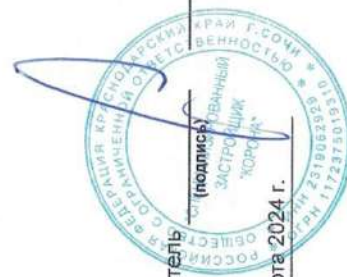
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(31 456)	(31 446)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(25 241)	(25 241)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(25 241)	(25 241)
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	-	X	-	(56 697)	(56 687)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.	
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(15 884)	(15 561)	(31 446)
корректировка в связи с:	3410	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(15 884)	(15 561)	(31 446)
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(15 894)	(15 561)	(31 456)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(15 894)	(15 561)	(31 456)
после корректировок				
по другим статьям капитала	3402	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-
изменением учетной политики	3502	-	-	-
исправлением ошибок				
после корректировок				

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(56 687)	(31 446)	(15 884)



Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

15 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"КОРОНА""
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
09804591		
2319062929		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	1 572
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	1 572
Платежи - всего	4120	(284 762)	(678 125)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(202 266)	(640 679)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 321)	(10 831)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 750)	(16 250)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(67 425)	(10 365)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(284 762)	(676 553)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 530 000)	-
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	(1 530 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 530 000)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 787 023	617 637
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 787 023	617 637
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 787 023	617 637
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(27 739)	(58 916)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	114 016	172 932
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	86 277	114 016
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Поступило		Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	Первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель
Самохвалов Антон
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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.	2 089 208	611 380	-	-	2 700 587
в том числе:	5250	за 2022г.	1 454 771	637 205	(2 317)	(452)	2 089 208
1 Жилой Комплекс "Российская Корона"	5241	за 2023г.	493 859	193 231	-	-	687 090
	5251	за 2022г.	341 970	152 381	492	-	493 859
2 Жилой Комплекс "Российская Корона"	5242	за 2023г.	463 022	173 357	-	-	636 379
	5252	за 2022г.	308 641	154 910	530	-	463 022
3 Жилой Комплекс "Российская Корона"	5243	за 2023г.	544 097	103 713	-	-	647 810
	5253	за 2022г.	383 615	161 129	647	-	544 097
4 Жилой Комплекс "Российская Корона"	5244	за 2023г.	588 230	117 499	-	-	705 729
	5254	за 2022г.	420 544	168 333	647	-	588 230
ППА Коралл	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	452	-	(452)	-

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:			
Уменьшения 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	225 568	225 568	225 568
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	-	-	-



Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

15 марта 2024 г.

c.7

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5326	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



**Самохвалов Антон
Александрович**
(расшифровка подписи)

Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____ (подпись)

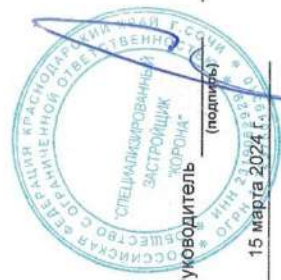
15 маҗра 2024 г.

4. Запасы

[illegible]

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель
Самохвалов Антон
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	2 493 106	-	1 531 813	-	(51 440)	-	-	19	-	1 699 778	-
	5530	за 2022г.	2 241 965	-	250 588	-	(18)	-	-	-	842	2 493 106	-
	5511	за 2023г.	4 244	-	1 159	-	-	-	-	-	-	5 402	-
	5531	за 2022г.	2 383	-	1 861	-	-	-	-	-	-	4 244	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	211 451	-	-	-	(49 431)	-	-	-	-	162 021	-
	5532	за 2022г.	174 561	-	36 890	-	-	-	-	-	-	211 451	-
	5513	за 2023г.	3 691	-	1 530 655	-	(2 010)	-	-	19	-	1 532 355	-
	5533	за 2022г.	21	-	2 846	-	(18)	-	-	-	842	3 691	-
долявого участия	5514	за 2023г.	2 273 720	-	986 334	-	(21 313)	-	-	X	X	3 238 742	-
	5534	за 2022г.	2 064 731	-	208 990	-	-	-	-	X	X	2 273 720	-
	5500	за 2023г.	2 493 106	-	2 518 147	-	(72 754)	-	-	-	19	4 938 520	-
	5520	за 2022г.	2 241 965	-	250 588	-	(18)	-	-	X	X	2 493 106	-

Наименование показателя	Код	с.з. просроченная дебиторская задолженность			
		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		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	-	-	-	-

5.3.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	2 156 743	1 673 661	-	-	-	-	-	-	3 830 404
	5572	за 2022г.	1 547 060	609 683	-	-	-	-	-	-	2 156 743
займы	5553	за 2023г.	235 216	117 036	-	(3 674)	-	-	-	-	348 579
	5573	за 2022г.	227 264	7 954	-	-	-	-	-	-	235 218
прочая	5554	за 2023г.	299	-	-	(265)	-	-	-	-	34
	5574	за 2022г.	-	299	-	-	-	-	-	-	299
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	85 924	25 432	259 728	(4 720)	-	-	-	-	366 383
	5580	за 2022г.	89 974	3 084	38 555	(46 532)	-	-	-	842	85 924
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	1 304	23 326	3	(195)	-	-	-	-	24 438
	5581	за 2022г.	29 400	1 141	(1)	(29 235)	-	-	-	-	1 304
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	30	271	-	(30)	-	-	19	-	291
	5583	за 2022г.	234	(17)	17	(1 046)	-	-	-	842	30
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	237 384	(2 750)	-	-	-	-	234 634
	5584	за 2022г.	-	-	16 250	(16 250)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	82 621	-	22 341	-	-	-	-	-	104 962
	5585	за 2022г.	60 332	-	-	-	-	-	-	-	82 621
прочая	5566	за 2023г.	1 968	1 835	22 289	(1 745)	-	-	-	-	2 058
	5586	за 2022г.	8	1 960	-	-	-	-	-	-	1 968
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	85 924	25 432	259 728	(4 720)	-	X	-	-	366 383
	5570	за 2022г.	89 974	3 084	38 555	(46 532)	-	X	-	842	85 924

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	-	-	-

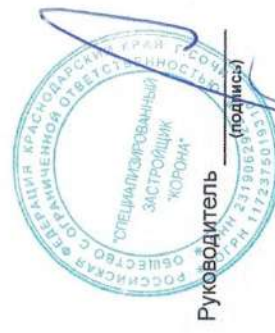


Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 341	-
Расходы на оплату труда	5620	8 971	8 310
Отчисления на социальные нужды	5630	1 647	1 518
Амортизация	5640	410	371
Прочие затраты	5650	864	102
Итого по элементам	5660	13 233	10 301
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам Деятельности	5600	13 233	10 301

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



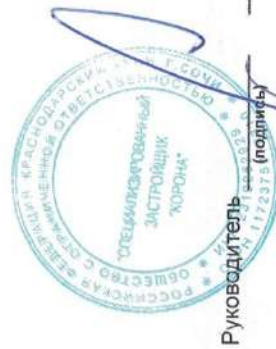
 Руководитель (подпись)

Самохвалов Антон
 Александрович
 (расшифровка подписи)

15 марта 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	-	-	-	-	-



Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

15 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 222 988	2 178 015	1 891 394
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

15 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель
Самохвалов Антон
Александрович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»**

ИНН 2319062929 КПП 236601001 ОГРН 1172375019310
р/с 40702810830060009088 БИК 046015602 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК" к/с 30101810600000000602
Адрес: 354000 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д.18 оф.4-10

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «Специализированный застройщик
"Корона" за 2023 год.**

Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик "Корона" (далее «Общество»), сформированной исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности за 2023 г.

1. Общие сведения об организации:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корона»
Сокращенное наименование	ООО «СЗ «Корона»
ИНН/КПП	2319062929/236601001
Юридический адрес	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Фактический адрес	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Адрес (место нахождения) по данным ЕГРЮЛ	354000, РФ, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Конституции СССР, д.18, офис 4-10
Телефон (факс)	+7(953)112-32-72
Доменное имя интернет-сайта	https://uzhniypark.ru
Государственная регистрация	13.03.2017 в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	За основным государственным регистрационным № 1172375019310 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Краснодарскому краю от 13.03.2017 года
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Выдано ГНИ по Центральному району г. Сочи от 16.06.1999 г. серия 23 №0009432
Уставный капитал	10000 рублей
Участники общества	Левко Л.Г. ИНН 772860395303 - 50%, Воробьева О.П. ИНН 410102942512 - 50%
Директор	Самохвалов Антон Александрович, ИНН 232007743067 с 01.01.2023 по 01.01.2024 года
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий код:41.20

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА» в качестве Застройщика-Инвестора осуществляет строительство Жилого Комплекса «Российская Корона» по адресу: Краснодарский край г. Сочи, ул. Пластунская, 104-а, м-р «Октябрьский».

Проектное финансирование осуществляет банк ПАО Сбербанк. Общий бюджет строительства – 1,7 млрд руб. Проект включает в себя три этапа.

Многоквартирный жилой дом – 13 (тринадцати) этажный Многоквартирный жилой дом, подземный этаж 1 (один), входящий в состав жилого комплекса, состоящего из четырех жилых корпусов, строящихся на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Пластунская 104-а, м-р «Октябрьский».

Общая площадь совокупности четырех жилых корпусов составляет 31003,16 (тридцать одна тысяча три целых и шестнадцать сотых) метра квадратных.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома, и (или) иных объектов недвижимости на основании следующих документов:

Разрешение на строительство № RU-23-309-8283-2019 от 06.09.2019 г.;

Размещение и публикация проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства и опубликование на сайте: <https://uzhniypark.ru/>;

Договор о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.05.2017 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2017 г., сделана запись регистрации №23:49:0205009:231-23/050/2017-2. Документы основания: Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды №4900010016 от 27.07.2015 г., запись регистрации №23-23/050-23/050/130/2015-432/2 от 19.08.2015 г.;

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденная бухгалтерская отчетность;
- Заключение №69-04-3705/20 от «07» мая 2021 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьям 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края;

- Оформленная надлежащим образом проектная документация;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства.

Земельный участок - общей площадью 16529 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования «Жилой комплекс» в территориальной зоне «ОД-2», кадастровый номер земельного участка: 23:49:0205009:231, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.05.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2017 г., сделана запись регистрации № 23:49:0205009:231-23/050/2017-2. Документы основания: Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900010016 от 27.07.2015 г., запись регистрации № 23-23/050-23/050/130/2015-432/2 от 19.08.2015 г.

Разрешение на строительство от 06 сентября 2019 г. № RU-23-309-8283-2021, выданное Администрацией г. Сочи. Срок действия Разрешения на строительство от 06 сентября 2019 г. № RU-23-309-8283-2021 до 21 апреля 2024 года.

Проектная декларация №23-002024 от 03.06.2021 года. Экспертиза проектной документации проведена ООО Научно-техническое объединение «Энергоэкспертпроект» и ООО «СочиЭкспертПроект», по результатам которой получено положительное заключение за №61-2-1-1-0024-17 от 31.03.2017 г. и за №23-2-1-2-0004-17 от 29.06.2017г. Внесены изменения в Проектную декларацию Общества в части размещения парковочной механизированной системы типа ШАТЛ на 201 машино-место и прочие изменения.

Услуги по строительному/техническому надзору осуществляет ООО «Группа ЮГ» на основании договора №1/ТЗ от 17 января 2021 года. (354057 Краснодарский край г Сочи ул. Севастопольская (Центральный Р-Н), 7/2 1 пом. 1) . ООО «Группа ЮГ» является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Союз Профессиональных Строителей Южного Региона» с 17.10.2019 года. Стоимость услуги по договору составляет 220 000 рублей в месяц. Договор действует до момента исполнения обязательств по договору.

Работы по авторскому надзору осуществлял ООО «ВЭЛСТ-ПРОЕКТ» (354057, г. Сочи, пер. Трунова, д.16, ИНН 2319033460, КПП 232001001) на основании договора №13/04-020АН от 13.04.2021 года. Стоимость работ по договору составляет 80 000 рублей в месяц. Договор действует до момента исполнения обязательств по договору.

Разрешение на ввод в эксплуатацию от 27.12.2023 года № РНВ 23-49-1602-2023.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составляет 10 человек.

По состоянию на 31.12.2023 года Общество не имеет в своем составе филиалов и обособленных подразделений.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год подлежит обязательному аудиту на основании ч.5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Сведения об аудиторе - Общество с ограниченной ответственностью "АудитАрте" Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество», внесенной в государственный реестр СРО аудиторов 30 декабря 2009 года Минфином России (приказ 721 от 30.12.2009 года) ОРНЗ -10206015546.

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2023 год состоит из следующих документов, сформированных исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств.
- Пояснения к бухгалтерской отчетности

2.Информация об учетной политике организации и способах ведения бухгалтерского учета

Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2021 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н; Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Основными задачами бухгалтерского учета Общества являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности Общества и ее имущественном положении, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности;
- обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;
- своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности, выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.
- При оценке статей бухгалтерской отчетности Общества бухгалтерский учет обеспечивает соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по

бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций», утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н.:

- допущение непрерывности деятельности - Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики - выбранная Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- временная определенность фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности компании относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции

Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Учетная политика для целей бухгалтерского на 2023г. утверждена директором приказом №1УП/БУ от 31.12.2021 г. и налогового учета на 2023г. утверждена директором приказом №1УП/НУ от 31.12.2021 года.

Изменения в УП в 2023 году не вносились.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Бухгалтерские первичные документы ведутся на русском языке. Валюта документов – рубль.

Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом с учетом расходов по оказанию услуг дольщикам.

Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.03. «Строительство объектов» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Обществом используется критерий существенности:

- Для целей отражения в бухгалтерской отчетности информации существенной признается статья (показатель, величина искажения), отношение которых к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 5%.

- В целях детализации (корректировки, определения величины искажения) внутри существенной статьи (показателя) бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к указанной статье (показателю) за отчетный год составляет не менее 10%.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010.

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год.

Общество ведет учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

На основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика Запасов несущественными, если они не превышают 20 процентов от стоимости запасов.

В фактическую себестоимость запасов включается оценочное обязательство по будущему демонтажу, утилизации и восстановлению окружающей среды, которое определяется специально созданной комиссией по учету Запасов.

Учет основных средств осуществляется на счете 01 «Основные средства». Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Общество осуществляет обязательную ежегодную проверку элементов амортизации - срока полезного использования (СПИ) и ликвидационной стоимости (С ликв.) не позднее 20 декабря. Ежегодная проверка осуществляется специально созданной комиссией по учету ОС. Корректировки ликвидационной стоимости отражаются как изменение оценочных значений (п. 30, 31, 37 ФСБУ 6/2020).

Общество также осуществляет ежегодно тест на обесценение ОС не позднее 20 декабря. Признаки обесценения ОС определяются в ходе годовой инвентаризации ОС специально созданной комиссией по учету ОС.

Распределение общих прямых затрат между объектами строительства, осуществляется пропорционально площади объектов строительства. Распределение косвенных затрат между объектами строительства осуществляется аналогично.

Как арендатор Общество учет арендных отношений осуществляет с учетом ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

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

В качестве регистров бухгалтерского учета, составляемых на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, применяются регистры, формируемые специализированными бухгалтерскими компьютерными программами 1С "БСО". (пункт 7 УП).

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учетных документов, в частности утвержденные Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 N 100. При отсутствии унифицированных форм Обществом применяются формы документов, содержащие обязательные реквизиты, указанные в ч. 2 ст. 9 Федерального закона "О бухгалтерском учете". При проведении хозяйственных операций, для оформления которых не предусмотрены типовые формы первичных документов, используются самостоятельно разработанные формы.

Аналитический и синтетический учет ведется в соответствии с применяемой формой и методами учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что деятельность Общества будет продолжаться в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной

деятельности организаций, утвержденный Приказом Министерства Финансов РФ от 31 октября 2000 г. №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих подготавливать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

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

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

Бухгалтерский учет осуществляется с использованием компьютерной программы. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

Общество применяет Общую систему налогообложения (ОСНО).

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

3.Сведения об отдельных активах и обязательствах.

3.1. Внеоборотные активы

1. Амортизация основных средств в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом.

2. По состоянию на 31.12.2023 года "Внеоборотные активы" Общества по строке 1150 в соответствии с данными Бухгалтерского баланса составляют 712 тыс. рублей характеризуются следующими показателями:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01, Основные средства	1 649 776,03		171 665,18	175 996,00	1 645 445,21	
01.01, Основные средства в организации	1 197 997,00			87 998,00	1 109 999,00	
01.03, Арендованное имущество	451 779,03		83 667,18		535 446,21	
01.09, Выбытие основных средств			87 998,00	87 998,00		
Итого	1 649 776,03		171 665,18	175 996,00	1 645 445,21	

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02, Амортизация основных средств		611 729,17	87 998,00	409 917,63		933 648,80
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01		404 663,76	87 998,00	107 333,22		423 998,98
02.03, Амортизация арендованного имущества		207 065,41		302 584,41		509 649,82
Итого		611 729,17	87 998,00	409 917,63		933 648,80

Общество в 2023 году учет арендованного имущества осуществляло в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях. В случае если Общество не располагает информацией о возможности привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, то ставка дисконтирования определяется по данным ставки кривой бескупонной доходности государственных облигаций Банка России за соответствующий период, увеличенная на возможный кредитный риск.

Общество списало в 2023 году ОС «Моноблок Lenovo» стоимостью 87998 рублей, Поступлений ОС за 2023 год не было.

3.2. Оборотные активы

Наименование показателя	Код показате ля	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021 г.
Запасы	1210	2700742	2 111 562	1 481 730
в том числе незавершенное строительство МКДомов	12101	2681834	2 089 208	1 454 771
НДС	1220	471		
Дебиторская задолженность	1230	4938521	2 493 106	2 241 695
в том числе по ДДУ	12301	3238742	2 273 720	2 064 731
Авансы выданные на приобретение Запасов	12302	162021	211022	172383
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86277	114 016	172 932
Прочие оборотные активы	1260		-	15 830
Итого Раздел II	1200	7726011	4 718 685	3 912 187

3.2.1. Запасы

Общество осуществляло учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Общество отразило переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", в УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

Комиссией по учету Запасов случаи изменения чистой стоимости запасов не установлены, резервы за 2023 год не создавались - разд. III, V ФСБУ 5/2019.

Ограничений имущественных прав на Запасы Общества не имеется, - пп. «г» п.45 ФСБУ 5/2019.

Авансы, уплаченные в связи с приобретением (созданием) запасов отражены в составе показателя стр. 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, существенные суммы раскрыты также в разделе «Дебиторская задолженность», - пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10, Материалы	22 354 223,56		51 799 365,02	73 998 421,91	155 166,67	
10.01, Сырье и материалы	6 706,40			6 706,40		
10.07, Материалы, переданные в переработку на сторону			22 908 212,62	22 908 212,62		
10.08, Строительные материалы	21 055 539,16		28 891 152,40	49 791 524,89	155 166,67	
10.09, Инвентарь и хозяйственные принадлежности	1 291 978,00			1 291 978,00		
Итого	22 354 223,56		51 799 365,02	73 998 421,91	155 166,67	

Балансовая стоимость материалов на начало периода равна 22 354,2 тыс. рублей, на конец периода равна 155,2 тыс. рублей. Все материалы списаны на стоимость стройки.

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство в соответствии с ФСБУ 5/2019 учтенное на счете 08.03. «Строительство объектов» отражено за 2023 год в Балансе по строке 1210 «Запасы».

В соответствии с УП Общества учет строительства осуществляется на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы- строительство МКД" учет ведется в разрезе субсчетов:

- счет 08-03 "Строительство МКДомов, в том числе по субконто:
- счете 08-03 «Строительство МКД"
- счете 08-03.2 " Строительство МКД - Содержание службы Застройщика МКД"
- счет 08.04 «Капитальные вложения по приобретению оборудования по строительству дома"
- счет 08.05 «Расходы, распределяемые по окончании строительства"
- счет 08.06 «Строительство надземного паркинга»

Затраты, произведенные и учтенные на счете 08. "Вложения во внеоборотные активы - Строительство МКД" за 2023 год составили 611379,6 тыс. рублей, стоимость стройки на 31.12.2023 года составляет 2 700 587,2 тыс. рублей.

3.2.2. Дебиторская задолженность

На 31.12.2023 года Дебиторская задолженность составляет **4 938 520** тыс. рублей.

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2023 Г.	НА 31.12.2022 Г.	НА 31.12.2021 Г.
60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	162 021	211 451,5	174 561,0
62 " Расчеты с покупателями и заказчиками" ДДУ	3 238 742	2 273 720	2 064 730,6
68 " Расчеты по налогам и сборам"	525	844,5	18,4
76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»- Реализация проектов	1 530 000		
76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»	7 125	7 090	2 384,8
Итого Раздел Дебиторская задолженность строка 1230	4 938 521	2 493 106	2 241 695
Прочие оборотные активы строка 1260	-	-	15 830

Основная сумма задолженности — это Задолженность дольщиков перед Обществом (применение счетов ЭСКРОУ) на начало проверяемого периода составила 2 064 731,0 тыс. рублей. На конец периода 3 238 742 тыс. рублей.

Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов отраженные в составе показателя стр. 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса имеют место в сумме 162 021 тыс. рублей.

Суммы авансов выданных на приобретение запасов, раскрыты в настоящих Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99.

Основные суммы дебиторской задолженности в части авансов на приобретение запасов являются текущей задолженностью.

На конец 2023 года имеет место дебиторская задолженность по выданным займам на цели реализации проектов коммерческой недвижимости в сумме 1 530 000 тыс. рублей

В 2023 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует. Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность на 31.12.2023 года отсутствует.

3.2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты **(строка баланса 1250)**

По состоянию на 31.12.2023года остаток денежных средств Общества по строке 1250 баланса составил 86 277 тыс. рублей, в том числе:

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2023Г.	НА 31.12.2022Г.	НА 31.12.2021 Г.
50 "Касса"	10	10	10
51"Расчетные счета"	65 609	822	63
55 "Спецсчета"- аккредитив проектного финансирования	20 658	113 194	172 859

Итого строка 1250 Денежные средства	86 277	114 016	172 932
--	--------	---------	---------

Расшифровка денежных средств на 31.12.2023 года в разрезе спецсчетов приведена далее:

СЧЕТ, НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	САЛЬДО НА НАЧАЛО ПЕРИОДА		ОБОРОТЫ ЗА ПЕРИОД		САЛЬДО НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	
	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ
55, СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА В БАНКАХ	113 193 982,68		714 223 792,82	806 759 700,71	20 658 074,79	
55.01, АККРЕДИТИВЫ	113 193 982,68		714 223 792,82	806 759 700,71	20 658 074,79	
55.31, АККРЕДИТИВЫ	92 631 189,86			92 631 189,86		
55.59, АККРЕДИТИВЫ	68 008,68		68 008,68	68 008,68	68 008,68	
55.60, АККРЕДИТИВЫ	3 278 069,17		3 278 069,17	6 547 158,99	8 979,35	
55.61, АККРЕДИТИВЫ	17 216 714,97		17 216 714,97	34 433 429,94		
55.81, АККРЕДИТИВЫ			88 514 000,00	72 254 466,67	16 259 533,33	
55.82, АККРЕДИТИВЫ			178 798 000,00	174 707 693,90	4 090 306,10	
55.83, АККРЕДИТИВЫ			426 349 000,00	426 117 752,67	231 247,33	
ИТОГО	113 193 982,68		714 223 792,82	806 759 700,71	20 658 074,79	

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство Разрешение на строительство от 06 сентября 2019 г. №RU-23-309-8283-2021 проходят по специализированному расчетному счету №40702810830060009088 открытому в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Сочи.

3.3. Долгосрочные заемные средства и проценты по займам (строке баланса 1410)

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев — в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

На конец отчетного периода имеют место действующие кредитные договора по проектному финансированию с ПАО «СБЕРБАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии.

С ПАО Сбербанк в качестве обеспечения обязательств заключены договора залога имущественных прав №8619/1806/2020/0061/ИП-1, №8619/1806/2020/0060/ИП-1, №8619/1806/2020/0059/ИП-1 от 12.08.2020г.,

Активы в залог не передавались, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законы РФ».

Обществом в 2023 году также получено финансирование под залог будущей прибыли под обеспечение активами застройщика и поручительство бенефициаров в сумме 1 530 000 тыс. рублей.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		2 474 581 890,14	6 424 000,00	2 050 421 268,87		4 518 579 159,01
67.01, Долгосрочные кредиты		2 156 743 209,00		1 673 661 000,00		3 830 404 209,00
ПАО СБЕРБАНК		2 156 743 209,00		1 673 661 000,00		3 830 404 209,00
В том числе: проектное финансирование		2 156 743 209,00		143 661 000,00		2 300 404 209,00
финансиров ание под залог будущей прибыли				1 530 000 000,0		1 530 000 000,00
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам			2 750 000,00	237 384 173,01		234 634 173,01
ПАО СБЕРБАНК				234 634 173,01		234 634 173,01
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК			2 750 000,00	2 750 000,00		
67.03, Долгосрочные займы ФЛ		235 217 681,82	3 674 000,00	117 035 500,00		348 579 181,82
Итого		2 474 581 890,14	6 424 000,00	2 050 421 268,87		4 518 579 159,01

В 2023 году Общество также получало долгосрочные займы от физических лиц учредителей и руководителя.

Проценты по целевым займам и кредитам за 2023 год в сумме 241 149 тыс. рублей включены в стоимость строительства.

Задолженность по процентам по долгосрочным кредитам и займам учредителей отражены по строке 1510 Баланса на начало периода в сумме 82 621 тыс. рублей, на 31.12.2023 года в сумме 339 596 тыс. рублей.

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

3.4. Кредиторская задолженность (строка баланса 1520)

Задолженность на начало года перед поставщиками и подрядчиками составила 3 303 тыс. рублей. На 31.12.2023 года задолженность составила 26 787 тыс. рублей.

Имеет место несущественная задолженность по расчетам с бюджетом, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами. Все задолженности текущие.

Просроченная и нереальная к взысканию кредиторская задолженность на 31.12.2023 отсутствует.

3.5. Раскрытие информации о средствах на эскроу-счетах

У Общества, как у застройщика в 2023 году не появилось право распоряжения денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, денежные средства отражены за балансом на счете 008.

Счет. Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	2 178 015 124,00		1 054 423 138,01	9 450 000,00	3 222 988 262,01	
008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	2 178 015 124,00		1 054 423 138,01	9 450 000,00	3 222 988 262,01	
Итого	2 178 015 124,00		1 054 423 138,01	9 450 000,00	3 222 988 262,01	

За 2023 год расторгнуты договора ДДУ на сумму 9 450 000 рублей.

3.6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество резервы по сомнительным долгам в 2023 году не создавало.

4. Пояснение к отчету о финансовых результатах и отчету о движении денежных средств (ОДДС) за 2023 год

По данным Общества "Отчет о финансовых результатах" (ОФР) за 2023 год имеет следующие показатели:

строка 2330 "Проценты к уплате" за 2023 год составила: 296 тыс. рублей

строка 2340 "Прочие доходы" от возмещения затрат по коммунальным услугам за 2023 год составила: 1 165 тыс. рублей

строка 2350 "Прочие расходы" за 2023 год составила: 26 191 тыс. рублей,

строка 2300 "Убыток до налогообложения" за 2023 год составил: 25 322 тыс. рублей.

строка 2412 "Отложенный налог на прибыль" за 2023 год составила: 81 тыс. рублей.

В ОДДС денежные потоки Общества от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки Общества от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки Общества от операций, связанных с привлечением финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто:

полученные от принципала (кроме суммы своего вознаграждения) и перечисленные продавцу в оплату приобретаемого для принципала имущества (работ, услуг) в отчетном периоде;

полученные штрафные санкции и средства, поступившие в счет возмещения ущерба, причиненного организации;

НДФЛ и страховые взносы в ОДДС отражены по строке 4122 «платежи в связи с оплатой труда работников».

5. Связанные стороны и бенефициарные владельцы.

Перечень связанных сторон за 2023 год:

Наименование юр. лиц или ф.и.о. Связанного Лица (СЛ)	Основание связи	До ля участия СЛ в УК Общества	Контрагенты, контролируемые связанными лицами	На личие операций со связанным и лицами
Воробьева О.П.- ИНН 410102942512-50%	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ	50 %	ООО "КОРАЛЛ" ИНН 2367004042 Воробьева О.П. -	Дог овор аренды
Воробьева О.П.- ИНН 410102942512-50%	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ	50 %	ООО "ДЕКОР" ИНН 2320036874 Воробьева О.П. -	нет
Левко Людмила Григорьевна, ИНН 772860395303	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»	50 %	ООО "ДЕКОР" ИНН 2320036874 Левко Л.Г.-50%	нет
Самохвалов Антон Александрович, ИНН 232007743067	Директор Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»		ООО "ЭКОДОМ" ИНН: 2319063841 Самохвалов А.А.-25%	нет
Левко Людмила Григорьевна, ИНН 772860395303	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»	50 %	ИП Левко Игорь Ярославич ИНН: 772875548947	нет
Воробьева О.П.- ИНН 410102942512-50%	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»	50 %	ООО "СЗ "СОЛЬ&МАЛИНА" ИНН 2311310993 Воробьева О.П. - 50%	нет
Воробьева О.П.- ИНН 410102942512-50%	Владелец акций Общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»	50 %	ООО "СЗ "СОЛЬ&МАЛИНА" ИНН 2311310993 Воробьева О.П. - 50%	нет

Операций со связанными сторонами ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА» в 2023 году не осуществляло, кроме договора аренды помещения с ООО "КОРАЛЛ" ИНН 2367004042.

Вознаграждение управленческого персонала за 2023г. составило 3 686,8 тысяч рублей включающее в себя оплату труда по окладу и причитающиеся премии, выплаты при увольнении, выплаты по отпускам. В состав управленческого персонала входит директор, и заместитель директора по финансам.

Уставный капитал в размере 10 000 рублей составлен из номинальной стоимости долей участников Общества. По состоянию на 31.12.2023 года конечный контроль над Обществом осуществляет группа физических лиц:

1. Левко Людмила Григорьевна, ИНН 772860395303, 50%
2. Воробьева Ольга Петровна, ИНН 410102942512, 50%.

По состоянию на 31.12.2023 Общество не располагает информацией об иных лицах, обладающих признаками бенефициарного владельца «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА».

В отчетном периоде расчеты с бенефициарами осуществлялись только в рамках трудовых отношений и по договорам займов.

6. Судебные дела

По состоянию на 31.12.2023 года судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

7. Допущение непрерывности

Чистые активы Общества за отчетный год имеют отрицательное значение, в силу специфики деятельности.

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части финансово-хозяйственной деятельности.

Учетная и налоговая политики Общества на 2023 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая годовую бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Общество оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По мнению Общества, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в обозримом периоде будет не существенным.

При этом руководство на текущий момент учло широкий спектр факторов, таких как: текущая и ожидаемая прибыльность, графики погашения долга и потенциальные источники замещения финансирования, а также способность продолжать привлекать клиентов и оказывать услуги по строительству МКД.

В ходе оценки руководство не установило, что располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности предприятия непрерывно осуществлять свою деятельность в дальнейшем.

Общество считает, что эффект от санкционной политики оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности не предоставляется возможным.

Руководство не пришло к выводу, что предприятие может быть ликвидировано - допущение о непрерывности деятельности считают уместным.

Существенная неопределенность в отношении способности предприятия продолжать свою деятельность не существует, и как следствие предприятие не включает информацию о непрерывности деятельности в примечания к своей финансовой отчетности.

В Обществе реализован план обеспечения непрерывности и восстановления деятельности с риско-ориентированным подходом в управлении. Система управления выстроена и реализуется на методологической базе, содержащей элементы теории надежности, риско-ориентированного подхода в управлении компанией.

Общество будет продолжать свою деятельность и выполнять свои обязательства в обозримом будущем. У руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидировать Общество или прекратить ее деятельность в обозримом будущем.

8. Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система

внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Отраслевые риски

Основные отраслевые риски Общества связаны с возможным ухудшением ситуации в целом в стране и как следствие снижение спроса на жилье и помещения.

Общество предпринимает все необходимые действия для минимизации указанных рисков. Проводится постоянный анализ, мониторинг и прогнозирование динамики цен, реализуется политика в области трейдинга (заключение долгосрочных контрактов).

Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности у Общества возникают следующие финансовые риски:

- неблагоприятное изменение валютных курсов;
- риск роста процентных ставок.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации, а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

Обществом ведется мониторинг потенциального влияния неблагоприятных изменений валютного курса и процентных ставок на результаты деятельности Общества.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства
- возможное ужесточение требований законодательства в области или изменение практики их применения;
- изменение судебной практики.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может оказывать влияние на настоящую годовую бухгалтерскую отчетность.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

9. Исправление ошибок прошлых периодов

В 2023 году исправления, 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 отчетный год отсутствовали.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство

претерпевает частые изменения, руководство Общества допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми и иными контролирующими органами.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменению результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

11. Прекращенные операции

В 2023 году не выделялась та часть деятельности Общества по производству продукции, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности, по которой бы принималось решение о ее прекращении.

12. Прочие сведения

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

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Фонда, в 2023 году не возникали.

Государственная помощь в отчетном периоде отсутствовала.

Директор ООО
«Специализированный
застройщик «Корона»

Самохвалов А.А.

ИО Главного бухгалтера

Седова В.В.

