

*ООО «Специализированный застройщик Шаляпина Пятнацать»*

## *Пояснения*

*к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах*

*ООО «СЗ Шаляпина Пятнацать» за 2023 год*

*г. Казань*

## **Оглавление**

1.	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	4
1.2.	ТЕРРИТОРИАЛЬНО ОБОСОБЛЕННЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ.....	4
1.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И КОНТРОЛЬНЫХ ОРГАНАХ.....	4
2.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ. ..	5
3.	ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	5
3.1.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	6
3.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И РАЗРАБОТОК.....	7
3.3.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	7
3.4.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	10
3.4.1.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	10
3.4.2.	КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ.....	10
3.5.	ЗАПАСЫ.....	11
3.7.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	12
3.8.	НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ.....	13
3.9.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	14
3.10.	ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	14
3.11.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ.....	15
3.12.	ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ.....	15
3.13.	НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК).....	15
3.14.	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	15
3.14.1.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	15
3.14.2.	КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	16
3.16.	ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	16
3.17.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	16
3.18.	РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ.....	17
4.	ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	188
4.1.	ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ И УСЛУГ.....	188
4.2.	СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ.....	199
4.3.	УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ.....	19
4.4.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	200
4.5.	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА.....	211
5.	ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ.....	211
5.1.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	211
5.2.	ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ОСНОВНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ПЕРСОНАЛУ.....	22
5.3.	РИСК ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ИЛИ ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК.....	22
5.4.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	22

<i>5.5. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....</i>	<i>22</i>
<i>5.6. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. ....</i>	<i>22</i>
<i>5.7. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ. ....</i>	<i>23</i>
<i>5.8. ВАЛЮТНЫЙ РИСК. ....</i>	<i>23</i>
<i>5.9. КРЕДИТНЫЙ РИСК.....</i>	<i>223</i>
<i>5.10. РИСК ЛИКВИДНОСТИ.....</i>	<i>223</i>
<i>5.11. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</i>	<i>224</i>
<i>5.12. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ. ....</i>	<i>225</i>

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **1. Основные сведения**

### **1.1. Общая информация**

ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать», зарегистрировано 11.04.2023г. в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан под номером (ОГРН) № 1231600019507.

Полное наименование - ООО «Специализированный застройщик Шаляпина Пятнадцать», сокращенное наименование – ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать».

Основным видом финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» (далее – Общество) являются:

Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.2)

Активы Общества расположены на территории Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 420111, Республика Татарстан, Казань г, Баумана ул, дом № 9А помещение 2

Почтовый адрес Общества: 420111, Республика Татарстан, Казань г, Баумана ул, дом № 9А помещение 2

Среднесписочная численность сотрудников Общества:

<b>31.12.2023 г.</b>
1

### **1.2. Территориально обособленные подразделения.**

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет в своем составе обособленных подразделений:

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

Единоличный исполнительный орган Общества назначен на основании Решения №1 об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Шаляпина пятнадцать» от 30 марта 2023 года.

Генеральный директор – Зайтов Марат Ильдарович (вступление в должность с 12 апреля 2023 года.)

На дату составления бухгалтерской отчетности состав общего собрания участников Общества представлен следующим составом (протокол годового общего собрания участников общества №\_\_):

1. Зайтов Марат Ильдарович

Ревизионная комиссия Общества избрана решением годового общего собрания участников общества \_\_\_\_\_ (протокол годового общего собрания участников общества №\_\_):

1. Зайтов Марат Ильдарович

Сведения об основных участниках по состоянию на 31.12.2023:

1. Зайтов Марат Ильдарович – 100%

Уставный капитал составляет– 10 000 рублей

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г. конечным контролирующим бенефициаром ООО «СЗ Шалапина Пятнадцать» является гражданин Российской Федерации Зайтов Марат Ильдарович, который, владеет 100% долей в Уставном капитале ООО «СЗ Шалапина Пятнадцать».

## **2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в стране, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику. Ситуация на финансовых рынках остается нестабильной.

Данная экономическая среда также оказывает влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

## **3. Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Все показатели в табличных формах (если не указано иного) отражены в тысячах рублей.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основании учетной политики, утвержденной приказом генерального директора от «12» апреля 2023г. № 1-УП, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положению о ведении бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также действующих положений по бухгалтерскому учету.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило 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 погашать в установленном порядке.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам.

В расшифровках к бухгалтерскому балансу Общества активы и обязательства представлены с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства, в том числе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства, представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

### **3.1. Нематериальные активы.**

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом.

Срок полезного использования НМА определяется при принятии НМА к учету. Определение срока полезного использования производится исходя из следующих положений:

- по правам, приобретенным на основе патентов, свидетельств и иных аналогичных охраняемых документов, содержащих сроки их действия, или имеющим законодательно установленные сроки действия – исходя из срока, зафиксированного в таком документе;

- по правам, приобретенным на основе авторских договоров, договоров уступки и иных аналогичных договоров, содержащих конкретные сроки, на которые приобретаются НМА – исходя из сроков, указанных в таких договорах;

- по иным объектам НМА – исходя из ожидаемого срока использования объекта, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды от использования данных активов.

В отчетности Общества нематериальные активы (НМА) отражаются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется. Сроки полезного использования НМА могут пересматриваться в конце года в соответствии с п. 27 ПБУ 14/2007.

В составе нематериальных активов учитываются товарные знаки, интернет-сайт, видеоролики, ноу-хау, патенты и прочие НМА:

Лимит стоимости НМА не устанавливается .

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

В отчетности за 2023год НМА не отражаются, в связи с их отсутствием.

### **3.2. Результаты исследований и разработок.**

По строке 1120 «Результаты исследований и разработок» отражается информация о расходах на НИОКР в соответствии с ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы».

Списание расходов по каждой выполненной научно - исследовательской, опытно - конструкторской, технологической работе производится линейным способом. Срок использования полученных результатов научно - исследовательских, опытно - конструкторских и технологических работ, в течение которого Общество ожидает получать экономические выгоды (доход) 5 лет.

За 2023 год ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы не осуществляло.

### **3.3. Основные средства.**

Согласно учетной политике предприятия раскрывается информация по учету ОС:

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 тыс.руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

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

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)
Здания и сооружения	5 – свыше 30 лет
Машины и оборудование	1 –свыше 30 лет
Транспортные средства	3 - 10 лет
Прочие	2 - 30 лет
Земельные участки	-

По строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса отражены следующие виды основных средств (движение по первоначальной стоимости):

Группа основных средств	Период	На начало года	Поступление	Увеличение стоимости	Выбытие	Уменьшение стоимости	На конец года
Здания и сооружения	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
Прочие	2023	-	72 000,00	-	-	-	72 000,00
	2022	-	-	-	-	-	-
Приобретение объектов основных средств (авансы выданные)	2023	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	-	-	-	-
Итого:	2023	-	72 000,00	-	-	-	72 000,00
	2022	-	-	-	-	-	-
В т.ч. права пользования активами, полученными в аренду	2023	-	72 000,00	-	-	-	72 000,00
	2022	-	-	-	-	-	-

Амортизация основных средств:

Группа основных средств	31.12.2023	31.12.2022
Здания	-	-
Машины и оборудование	-	-
Транспортные средства	-	-
Прочие	-	-

<b>Группа основных средств</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Итого:	-	-
В т.ч. права пользования активами, полученными в аренду	-	-

Иное использование основных средств:

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-

В отчетности ОС показаны по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление), за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации и убытков от обесценения.

Доходы и потери от выбытия ОС отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Информация по раскрытию основных средств приведена в разделе 2.1. «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ликвидационная стоимость ОС и СПИ определяется на основании решения комиссии с приложением пообъектного реестра с указанием информации о рыночной стоимости объектов со ссылкой на источник.

Общество имеет договора аренды, по которым в соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018. признается предмет аренды.

Общество арендует земельный участок под застройку МКД по договору аренды земельного участка от 20.04.2023г. со сроком аренды на 3 года и с последующим выкупом. Регистрация договора от 28.04.2023г. Данный договор учитывается по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА – права пользования активом и обязательством по аренде.

Расчет ППА= 2 000 000,00руб. \* 36 мес.= 72 000 000,00руб.

ППА по аренде земельного участка не амортизируется, в том числе и по причине того, что по договору аренды предусмотрено право выкупа данного участка Арендатором.

Право пользования активом, отражается в балансе по строке 1150. Также сформировано обязательство по аренде в долгосрочной части. Начисление амортизации ППА, процентов с обязательства, уплата арендных платежей раскрыто обособленно в табличной форме в пояснениях к балансу – в пунктах 9.1 и 9.2 табличных пояснений.

Арендованное имущество общество отражает по счету 01.03 в составе основных средств .

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам и лизинговым платежам учитываются по счету 76.07.5 .

Сумма процентных расходов по договорам лизинга и аренды отражаются по счету 91.02.

СПИ лизингового имущества определяется на основании сроков предусмотренными договорами лизинга, СПИ по договорам аренды определяется исходя из фактического срока аренды которое организация планирует арендовать данное имущество.

### **3.4. Финансовые вложения.**

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе подлежат отражению 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.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (первоначальной) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Описывается метод расчета резерва под обесценение финансовых вложений, установленный учетной политикой предприятия.

В 2023 году в деятельности ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» финансовых вложений не было.

#### **3.4.1. Долгосрочные финансовые вложения.**

В 2023 году в деятельности ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» долгосрочных финансовых вложений не было.

#### **3.4.2. Краткосрочные финансовые вложения.**

В 2023 году в деятельности ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать» краткосрочных финансовых вложений не было.

### 3.5. Запасы.

Для отражения в учете материально-производственных запасов организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической себестоимости.

Товары на счете 41, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

При отпуске товаров (запасов) в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп приведена в разделе 3.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия, а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Также, необходимо обратить внимание, что по строке баланса 1210 «Запасы» за 2023 год в ООО «СЗ Шаляпина Пятнадцать», согласно Учетной политике, отражаются накопления затрат застройщика по строительству МКД, а именно: в подстроке «Затраты на строительство» сальдо по счету 08.03 (строительство объектов основных средств), в подстроке «Затраты в незавершенном производстве» сальдо по счетам 20.01(затраты застройщика) и 20.04 (реклама и агенты).

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены:

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности отражены за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей	53	-
Затраты в незавершенном производстве	33 289	-

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Товары	-	-
Прочие запасы и затраты	-	-
Авансы поставщикам на строительство объекта	2 455	
Итого:	40 933	

Иное использование запасов:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Запасы, находящиеся в залоге	-	-

Резерв под обесценение материально–производственных запасов:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Резерв под обесценение МПЗ	-	-

По состоянию на 31.12.2023 резерв по под обесценение МПЗ не формировался

#### **Товарно-материальные ценности на ответственном хранении.**

По состоянию на 31.12.2023г. товары переданные и (или) принятые на ответственное хранение отсутствовали.

### **3.7.Дебиторская задолженность.**

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 4.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)» и «погашение» раздела 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения

исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

В составе дебиторской задолженности отражены следующие имущественные права:

<b>Виды дебиторской задолженности</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	
Расчеты по авансам выданным	-	
Расчеты по прочим операциям	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность	<b>1</b>	
Расчеты по авансам выданным	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	
Расчеты с подотчетными лицами	-	
Расчеты с персоналом		
Расчеты по социальному страхованию	0,5	
Прочие дебиторы и кредиторы	-	
Расчеты по налогам и сборам	0,5	
<b>Итого:</b>	<b>1</b>	

Крупнейшими дебиторами (без учета резерва) по состоянию на 31.12.2023 являются:

<b>Наименование дебитора</b>	<b>Тыс. руб.</b>
-	-
-	-
-	-

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам. В отчетном и предыдущих периодах основания для формирования резерва в Обществе не возникало.

### **3.8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.**

Налог на добавленную стоимость, полученный при приобретении ТРУ в ходе строительства у застройщика, учитывается и накапливается на счете 19 для дальнейшего отражения в себестоимости строительства при вводе объекта в эксплуатацию (по затратам на строительство), либо на увеличение затрат застройщика. В годовой бухгалтерской отчетности Общества отражается по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	70	-

### 3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств Общества, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках, а также денежные средства, находящиеся на депозитных счетах в банках:

Денежные средства	31.12.2023	31.12.2022
Касса	-	-
Рублевые счета	1 783	-
Валютные счета	-	-
Денежные эквиваленты (депозиты)	-	-
<b>Итого:</b>	<b>1 783</b>	<b>-</b>

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

### 3. 10. Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены суммы расчетов с дольщиками по договорам ДДУ по состоянию на 31.12.2023, а также расходы будущих периодов по страхованию строительства:

Показатели прочих оборотных активов	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность дольщиков по ДДУ	280 017	-
РБП (страхование)	-	-
<b>ИТОГО</b>	<b>280 017</b>	<b>-</b>

### 3.11. Уставный капитал.

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала Общества. Величина уставного капитала соответствует сумме, определенной в уставе Общества:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Уставный капитал	10	-

### 3.12. Добавочный капитал.

По строке 1350 «Добавочный капитал» бухгалтерского баланса отражается сумма добавочного капитала. По состоянию на 31.12.2023г. добавочный капитал в Обществе не формировался

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Добавочный капитал	-	-

### 3.13. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

По этой строке отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке):

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(11)	-

### 3.14. Заемные средства.

#### 3.14.1. Долгосрочные заемные средства.

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражаются долгосрочные займы и кредиты, полученные Обществом:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Долгосрочные займы	9 412	-

### 3.14.2.Краткосрочные заемные средства.

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены краткосрочные займы и кредиты, полученные организацией:

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочные кредиты	-	-
Краткосрочные займы	-	-
Проценты по краткосрочным кредитам	-	-
Проценты по долгосрочным кредитам	-	-
Проценты по краткосрочным займам	-	-
Итого:	-	-

### 3.16.Прочие долгосрочные обязательства.

По строке 1450 отражены прочие долгосрочные обязательства Общества, исполнение по которым ожидаются более чем, через 12 месяцев после отчетной даты и которые формируются, в том числе из задолженности перед дольщиками по заключенным договорам ДДУ по состоянию на 31.12.2023:

Показатели прочих долгосрочных обязательств	31.12.2023	31.12.2022
Прочие долгосрочные обязательства (по договорам ДДУ)	280 017	-
Арендные обязательства	55 267	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>335 284</b>	

### 3.17.Кредиторская задолженность.

Информация по раскрытию кредиторской задолженности, включая заемные средства, приведена в разделе 4.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) и «погашение» раздела 5.3. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Кредиторская задолженность по полученным от покупателей и заказчиков авансов числится в бухгалтерском учете без учета налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с законодательством.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие имущественные права:

<b>Кредитор</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Поставщики и подрядчики	33 376	-
Покупатели и заказчики	-	-
Задолженность перед персоналом Общества / оплата труда	-	-
Задолженность перед персоналом Общества /подотчетные лица/прочие операции	-	-
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	-	-
Задолженность по налогам и сборам	-	-
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	-	-
Прочие кредиторы	16 733	-
<b>Итого:</b>	<b>50 109</b>	-

Крупнейшими кредиторами по состоянию на 31.12.2023 являются:

<b>Наименование кредитора</b>	<b>тыс. руб.</b>
-	-
-	-
-	-

### **3.18.Резервы предстоящих расходов.**

По строке 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены:

<b>Наименование показателя</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	-	-
<b>Итого:</b>	-	-

#### 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах.

##### 4.1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг.

В 2023 году Общество осуществляло подготовительные работы для начала строительства многоквартирного жилого дома объект «Шаляпина XV», выручка по объекту будет определяться как экономия застройщика, которая равна разнице между ценой договора и стоимостью строительства, и считается на дату окончания строительства и передачи квартир дольщикам на дату последнего по сроку акта приема-передачи с учетом завершения всех работ, связанных со строительством жилого комплекса (дома), включая работы по благоустройству территории. Финансовый результат определяется в целом по объекту строительства, сумма экономии остается в распоряжении организации.

**Объект МКД «Шаляпина XV» планируется к сдаче в 1 квартале 2027 года.**

Выручка от продажи товаров определяется методом начисления на дату перехода права собственности на основании предъявленных покупателям (заказчикам) расчетных документов в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации». Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по оказанным услугам, в том числе по договорам комиссии, определяется по дате составления актов выполненных работ, оказанных услуг в конце отчетного периода, в котором оказывались работы или услуги.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

По итогам 2023 года выручка по объекту строительства МКД не формировалась.

**Структура выручки по видам представлена в таблице ниже:**

Статья	2023 год	2022 год
Экономия застройщика	-	-
Строительно-монтажные работы, услуги	-	-
Проектно-изыскательские работы и услуги	-	-
Торговые операции	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.2. Себестоимость продаж.

Застройщик накапливает затраты на строительство жилого дома по дебету счета 08.03 нарастающим итогом с начала строительства. По окончании строительства застройщик определяет сумму затрат в целом по дому.

По итогам 2023 года себестоимость по объекту строительства МКД не формировалась.

**Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) представлена в таблице ниже:**

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Затраты застройщика	-	-
Строительно-монтажные работы, услуги	-	-
Проектно-изыскательские работы и услуги	-	-
Торговые операции	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.3. Управленческие расходы.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах для нужд управления Общества.

Расходы, учтенные на счете 20 «Основное производство», списываются при определении финансового результата застройщика от деятельности по строительству объекта МКД в дебет 90 «Продажи», по окончании строительства.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Материальные расходы	-	-
Содержание помещений (отопление, электроэнергия, водоснабжение)	-	-
Амортизация ОС	-	-
Командировочные расходы	-	-
Программное обеспечение, расходные материалы	-	-
Прочее	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.4. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы включают поступления от сдачи имущества в аренду, доходы по штрафам, пеням и исполнительным листам, проценты к получению по депозитам, по договорам займа, от реализации прочего имущества которые не относятся к обычным видам деятельности.

Прочие доходы:

Наименование видов прочих доходов	2023 год	2022 год
Доходы от реализации имущества	-	-
Проценты к получению по депозитам, займам	-	-
Списание кредиторской задолженности		
Прибыль прошлых лет	-	-
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	-
Прочие	-11	-
<b>Итого:</b>	<b>-11</b>	<b>-</b>

В составе прочих расходов отражены штрафы, пени, неустойки, услуги банка, убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде, начисленные резервы, а также иные расходы Общества.

Курсовых разниц за 2023 год не возникало

Прочие расходы:

Наименование статьи:	2023 год	2022 год
Услуги банка	-	-
Госпошлина	-	-
Штрафы, пени, неустойки	-	-
Прочие расходы	-	-
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	-	-
Убытки прошлых лет	-	-
Проценты к уплате по кредитным договорам, договорам займа	-	-
Ликвидация ОС	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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) Общества.

Наименование показателя	2023 год	2022 год
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	-11	-

#### 5. Прочие пояснения.

Раскрытие в отчетности ООО «СЗ «Шалыпина Пятнадцать» обязательств сторон по договорам долевого участия, задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (с указанием активов в залоге) по состоянию на 31.12.2023г., а именно:

- обязательства участников договора по внесению денежных средств - 280 017 тыс.руб
- наполнение на 31.12.2023 года по счетам эскроу по заключенным договорам ДДУ - 89 561 тыс.руб.
- не внесенные в срок платежи — 0 тыс.руб.
- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства — 280 017 тыс.руб.
- задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства — 9 412 тыс.руб.
- активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом — 0 тыс.руб.

#### 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.

Общество имеет контроль либо оказывает значительное влияние на следующие объекты инвестиций с соответствующей долей участия в процентах:

№	ИНН	Контрагент	31.12.2023	31.12.2022
1	-	-	-	-

## **5.2. Вознаграждения основному управленческому персоналу.**

К основному управленческому персоналу относятся генеральный директор, ведущий архитектор, директор по строительству, главный бухгалтер:

Размер вознаграждений, уплаченных основному управленческому персоналу за 2023 год, включая оплату труда, премии за отчетный период, с учетом налога на доходы физических лиц, начисленных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала, составили

Всего 173 тыс. руб., в т.ч.

-оклад- 173 тыс.руб.

-премия-0тыс.руб.

-компенсационные выплаты-0тыс.руб.

-отпуск-0тыс.руб.

Прочие- 0тыс.руб.

## **5.3. Риск процентной ставки или процентный риск.**

Процентный риск представляет собой риск убытков в результате негативного изменения уровня процентных ставок.

По состоянию на отчетную дату вероятность существенного изменения процентной ставки в сторону увеличения по плану получения кредитного финансирования является невысокой.

## **5.4. Информация по прекращаемой деятельности.**

У Общества нет прекращаемой деятельности.

## **5.5. Оценочные обязательства.**

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## **5.6. Условные обязательства.**

Налоговое, таможенное, валютное законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если данная позиция и интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности.

Других условных обязательств, не связанных с налогами, Общество не имеет.

### **5.7. Управление финансовыми рисками.**

Финансовые риски — это вероятность потери денежных ресурсов.

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Анализируя отечественные условия ведения бизнеса, среди самых опасных выделяют рыночные, кредитные и валютные риски. Так велика вероятность непредсказуемых изменений конъюнктуры рынка, потери платежеспособности партнера.

Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

### **5.8. Валютный риск.**

Общество не подвержено воздействию валютного риска.

### **5.9. Кредитный риск.**

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что Общество понесет убыток вследствие того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед ним. Подверженность кредитному риску возникает в результате строительства МКД и последующей продажи Обществом квартир по договорам ДДУ с применением счетов эскроу и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества на банковские счета. С целью уменьшения кредитного риска, кредитор может выполнить проверку кредитоспособности потенциального заёмщика, а также может потребовать от заёмщика предоставить залог или иное обеспечение своих обязательств (например, поручительство третьей стороны или страхование соответствующих рисков в страховой компании).

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

### **5.10. Риск ликвидности.**

Риск ликвидности – это риск того, что Общество столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи изменениями на рынке строительства жилья и ипотечного кредитования, а также с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Термином ликвидность обозначают время, за которое инвестор может обратить свои инвестиции в наличные деньги по текущей рыночной цене. Чем это быстрее происходит, тем ликвидность выше, соответственно риск ликвидности ниже.

Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы рынка строительства жилья и ипотечного кредитования, а также рынка движения денежных средств Общества. Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств и кредиторской задолженности.

#### **5.11. Непрерывность деятельности.**

Политическая ситуация в стране стали причиной существенного ухудшения экономических условий для одних компаний и усиления экономической неопределенности для других. Руководству каждой компании в данной ситуации необходимо оценить, вызывают ли эти события или условия (по отдельности или в совокупности) сомнения по поводу того, может ли компания продолжать непрерывную деятельность, или – в сложных случаях – оценку того, является ли допущение о непрерывности деятельности приемлемым при подготовке финансовой отчетности компании. Хотя некоторые отрасли и юрисдикции могут пострадать больше остальных, всем компаниям необходимо учитывать возможные последствия при оценке непрерывности деятельности.

Руководство ООО «СЗ «Шалапина Пятнадцать» незамедлительно проанализировало возможные риски и их влияние на деятельность организации во время сложившихся обстоятельств и расценивается как незначительное.

Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе, большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, что может повлечь за собой существенное влияние на деятельность Общества.

Общество не располагает иной информацией о существенных событиях, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

На основании информации доступной на дату составления бухгалтерской отчетности, руководство предприняло все возможные меры по минимизации влияния существенных рисков на деятельность организации.

Руководство организации постоянно проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микроэкономических и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство уверено, что общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Общество осуществляет хозяйственную деятельность, все обязательства по договорам ООО «СЗ «Шалапина Пятнадцать» выполняет своевременно. Динамика изменения кредиторской задолженности свидетельствует о способности Общества исполнять свои обязательства перед кредиторами.

## **5.12. Информация о событиях после отчетной даты.**

Иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

*Генеральный директор* \_\_\_\_\_ */М.И. Заитов/*

*«29» марта 2024 г.*