

**Пояснения**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**  
**ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ"**  
**за 2023 год.**

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

Все суммы представлены в тыс. руб.

**1. Общие сведения.**

Полное фирменное наименование юридического лица: до 30.03.2021 Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ»  
с 30.03.2021 Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

до 30.03.2021 ООО «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ»

С 30.03.2021 ООО Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ».

Адрес (место нахождения) юридического лица: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, Верхнеторговая площадь, 6, помещение 17 (с 01.07.2022)

Телефон: (347) 268-08-28

e-mail: [sz\\_ssi@bk.ru](mailto:sz_ssi@bk.ru)

**Сведения об образовании юридического лица.**

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" создано решением участников Общества (Протокол № 1 от 25.11.2020). Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной Налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1200200069728 01 декабря 2020г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0278963780.

Код причины постановки на учет (КПП): 027801001.

15.09.2021 Обществу присвоен КПП 027401001 (Свидетельство МИФНС №40 по Республике Башкортостан).

**Участники Общества по состоянию на 31.12.2023:**

- АО «Центринвест» с долей участия в уставном капитале 10 %,

- АО «Спецстрой» с долей участия в уставном капитале 90 %.

Единственным участником АО «Спецстрой» является Исхаков Айрат Закирович.

Конечным бенефициарным владельцем является гражданин России Исхаков Айрат Закирович, ИНН 027413723423, доля участия в ООО Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ» составляет 90 %.

Правовое положение ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ", порядок реорганизации и ликвидации определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### **Уставный капитал.**

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" составляет 3 759 тыс. руб., оплачен полностью.

ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет обособленных подразделений и дочерних обществ.

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2023 составила 5 чел., на 31.12.2022 – 6 человек.

### **Органы управления:**

- общее собрание участников Общества;

- Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор).

Генеральный директор Общества, Аскарова Гузель Маратовна, осуществляла свои полномочия с 01.12.2020 на основании решения общего собрания участников Общества (протокол б/н от 25.11.2020).

Решением общего собрания участников Общества (протокол № 15 от 19.05.2022) генеральным директором назначен Исхаков Айрат Закирович с 23.05.2022. Заключен срочный трудовой договор на 5 лет.

### **Основной вид деятельности:**

Основной деятельностью Общества в 2023 году является строительство объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом на пересечении улиц Айская и Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан», на основании разрешения на строительство № 02-RU03308000-1294Ж-2021 от 26.03.2021г. Земельный участок под строительство принадлежит ООО СЗ «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ» согласно договора купли продажи земельного участка от 02.04.2021. Строительство ведется согласно графика строительства, без отклонений. Строительство объекта ведется генподрядным способом.

## **2. Основные элементы Учетной политики**

Учетная политика ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" (далее – Учетная политика) утверждена приказом руководителя Общества № 2 от 28.12.2021, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете с целью определения принципов ведения учета и подготовки отчетности.

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 ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ".

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими

нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности не применяло.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Основные средства.**

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Начисление амортизации производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

### **Затраты по созданию объекта строительства.**

Учет затрат, связанных с возведением объектов строительства, ведется на счете 08.03. Учет затрат, связанных с приобретением земельных участков, предназначенных для строительства объектов долевого участия, ведется на счете 08.01 «Приобретение земельных участков». Затраты по строительству объекта группируются в бухгалтерском учете по технологической структуре капитальных вложений, определяемых сметной документацией, и с учетом положений ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Первоначальной стоимостью объекта при строительстве подрядным способом признается сумма фактических затрат Общества на приобретение услуг по договорам строительного подряда, по договорам подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и иных фактических затрат.

По окончании строительства по договорам долевого участия, затраты по капитальным работам объекта списываются в дебет счета 86. В бухгалтерском балансе стоимость незавершенного строительства по ДДУ отражается в составе строки 1210 «Запасы».

### **Запасы.**

Учет Запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 18 ноября 2018г. № 180н. Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

#### **Задолженность покупателей и заказчиков.**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" и покупателями и заказчиками.

#### **Резерв по сомнительным долгам.**

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

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Расчет резервов по сомнительным долгам осуществляется на основании результатов сверки расчетов с контрагентами, проводимой в рамках годовой инвентаризации имущества, обязательств и капитала Общества, по каждому сомнительному долгу на основании информации о состоянии дебиторской задолженности и оценки вероятности получения долга. По итогам инвентаризации на 31.12.2022 года создан резерв по сомнительным долгам в размере 6 255 тыс. руб. 29.12.2023 года долг был полностью погашен и в связи с этим резерв по сомнительным долгам восстановлен.

#### **Обязательства.**

В отчетности ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

#### **Налоги и налогообложение.**

Общество применяет общий режим налогообложения.

#### **Признание доходов.**

Доходы ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации оказанных услуг признается по методу начисления, то есть отражается в отчетности по мере оказания услуг.

#### **Признание расходов.**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

### **Инвентаризация имущества и обязательств.**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением директора ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ". Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в Обществе была проведена инвентаризация всего имущества и финансовых обязательств.

### **Чистые активы.**

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. Чистые активы по состоянию на 31.12.2023 составили 1 569 976 тыс. руб., на 31.12.2022 - 166 418 тыс. руб., на 31.12.2021 – 3 759 тыс. руб.

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

### **3.1. 1150 строка "Основные средства".**

Наличие на начало и на конец отчётного периода, движение основных средств и соответствующего накопленного износа, а также прочая информация о движении основных средств представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме за 2023 год (Таблица 2.1. «Наличие и движение денежных средств», 2.2. «Незавершенные капитальные вложения», 2.4 «Иное использование основных средств»).

По строке 1150 "Основные средства" бухгалтерского баланса на 31.12.2023 отражена сумма остаточная стоимость ОС в размере 1 487 тыс. руб.:

-комплектной трансформаторной подстанции КТПН-Т-К/К-1000уВА 6/0, 4кВ с трансформатором, остаточная стоимость 651 тыс. руб.;

- арендованное офисное помещение (Верхнеторговая площадь, д. 6, помещение 17), остаточная стоимость 836 тыс. руб.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации, за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. нет.

В отчетный период активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

### **3.2. 1210 "Запасы"**

Сведения о запасах раскрыты в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме за 2023 год (Таблица 4.1 «Наличие и движение запасов»).

По строке 1210 "Запасы" отражаются затраты, связанные с возведением объекта строительства.

**Строительство объектов недвижимости (в тыс. руб.)**

Наименование объекта строительства, статей учета	Значение показателя на начало отчетного периода	Изменение показателя за отчетный период		Значение показателя на конец отчетного периода
		Увеличение	Уменьшение	
Незавершенные капитальные вложения в объект строительства	512 878			1 212 746
в том числе:				
Земельный участок, сч. 08.01	77 000	-		77 000
Затраты в незавершенном производстве (сч. 08.3 по строительству ж/д по договорам долевого стр-ва)	435 878	641 879		1 077 757
Оборудование (лифты) к установке (07 счет)	-	-	-	16 268
материалы	3	296	299	-
затраты на содержание заказчика (26 сч)	21 647	20 651	577	41 721
<b>Итого стр.1210 "Запасы"</b>	<b>534 528</b>	<b>662 826</b>	<b>877</b>	<b>1 212 746</b>

### 3.3. 1230 строка "Дебиторская задолженность" (в тыс. руб.)

Движение дебиторской задолженности раскрыто в форме 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в составе Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в **табличной** форме. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	98 741	71 842	19 061
Расчеты по дог. ДДУ	1 567 171	169 029	-
Прочие дебиторы	314	278	-
<b>Всего по строке баланса 1230</b>	<b>1 666 226</b>	<b>234 894</b>	<b>19 061</b>

В 2023 году заключено 167 договоров долевого участия с физическими лицами (164), с юридическими лицами (3), в т.ч. квартиры (91), офисные помещения (14) и машиномест (62).

### 3.4. 1250 строка "Денежные средства" (в тыс. руб.)

Денежные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2021
расчетный счет	4 693	9	10
аккредитив, открытый на генподрядчика	-	342 511	619 477
<b>Всего по строке баланса 1250</b>	<b>4 693</b>	<b>342 520</b>	<b>619 487</b>

### 3.5. Строки 1410 Наличие и движение заемных средств", долгосрочные (в тыс. руб.)

Строительство ведется за счет кредитных средств, получаемых по кредитным договорам № N31277 от 20.08.2021, № N160B00LT5 от 11.08.2023, заключенному с БАШКИРСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ № 8598 ПАО СБЕРБАНК. Датой полного погашения кредита установлено 26.06.2024.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Долгосрочные кредиты</b>			
БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8598 ПАО СБЕРБАНК	-	916 362	735 376
<b>Долгосрочные займы</b>	21 986	23 590	19 422
Исхаков Айрат Закирович	3 284	-	-
КАПИТАЛ АО	-	10	10
СПЕЦСТРОЙ ООО	18 702	-	437
Спецстрой АО		23 580	18 975
<b>Проценты по долгосрочным займам</b>	3 932	2 499	-
Исхаков Айрат Закирович	84	-	-
КАПИТАЛ АО		1	-
Спецстрой АО	3 848	2 498	-
<b>Итого стр.1410 "Долгосрочные заёмные средства" баланса</b>	<b>25 918</b>	<b>942 451</b>	<b>754 798</b>

### 3.6. Строки 1510 Наличие и движение заемных средств, краткосрочные

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Краткосрочные кредиты</b>			
БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8598 ПАО СБЕРБАНК	1 356 001	-	-
<b>Краткосрочные займы</b>	5 187	-	
КАПИТАЛ АО	10	-	-
Спецстрой АО	5 177	-	-
<b>Проценты по краткосрочным займам</b>	853	-	-
КАПИТАЛ АО	1	-	-
Спецстрой АО	852	-	-
<b>Итого стр.1510 "Краткосрочные заёмные средства" бухгалтерского баланса</b>	<b>1 362 041</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.7. 1520 строка "Кредиторская задолженность" (в тыс. руб.)

Движение кредиторской задолженности раскрыто в форме 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности», представляемой в составе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах в табличной форме.

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	35 095	1 520	618
Расчеты по налогам и сборам	65	4	101
Расчеты по страховым взносам	110	3	-
Расчеты с работниками организации	225	-	-
Прочие кредиторы,	121	137	77
<b>Всего по строке 1520 бухгалтерского баланса</b>	<b>35 616</b>	<b>1 664</b>	<b>797</b>

ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" погашение обязательств по налогам и сборам путем неденежных расчетов не производил.

**3.8. строка 1530 "Доходы будущих периодов" (в тыс. руб.)**

В составе строки 1530 отражена задолженность по договорам долевого строительства, заключённых ООО Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ». По состоянию на 31.12.2023 задолженность (Кт 86) составила 1 567 171 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 - 169 029 тыс. руб.

**3.9. 1550 строка "Прочие долгосрочные обязательства" (в тыс. руб.)**

В составе строки 1550 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 отражён простой вексель (Кт 60.03) номиналом 77 000 тыс. руб., обязательства по аренде в размере 892 тыс. руб.

**4. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.**

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции Общество получило либо получит в оплату актив;
- право собственности на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных Обществом в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается кредиторская задолженность (авансы полученные). Расчет экономии у застройщика финансового результата определяется

- в момент приема-передачи помещения дольщику.
- экономия инвестиционных средств определяется целиком по всему дому.

**4.1. 2110 строка "Доходы" (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Аренда	39	172

ООО СЗ «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ» оказывает услуги по сдаче в субаренду машиномест на подземной парковке в первом квартале 2023 года.

**4.2. 2120 строка "Себестоимость" (в тыс. руб.)**

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022
-------------------------	---------------	---------------



Аренда	39	172
--------	----	-----

#### 4.3. 2330 строка "Проценты к уплате" (в тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Проценты к уплате	71	-

#### 4.4. 2340 строка "Прочие доходы" (в тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Госпошлина	54	-
Резервы по сомнительным долгам	6 255	-
Прочие внереализационные расходы	104	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 413</b>	<b>-</b>

#### 4.5. 2350 строка "Прочие расходы" (в тыс. руб.)

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Госпошлина	3	58
Расходы на услуги банка	33	53
Резервы по сомнительным долгам	-	6 255
Штрафы, пени и неустойки	2	3
Прочие внереализационные расходы	887	-
<b>ИТОГО</b>	<b>925</b>	<b>6 370</b>

### 5. Информация о связанных сторонах.

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ", или на деятельность которых способно оказывать влияние ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ".

В 2023 году ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ" продажи и закупки со связанными сторонами не осуществляло. В проверяемом периоде АО "Спецстрой" оказывал Обществу временную финансовую помощь. На 31.12.2023 кредиторская задолженность составляет 108 703 тыс. руб.

#### Сведения о суммах вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу

Основному управленческому персоналу в 2023 году выплачивалось краткосрочное вознаграждение, долгосрочные выплаты (более одного года) отсутствуют. Сведения о суммах вознаграждения, начисленных основному управленческому персоналу:

Вид начисления	Сумма, тыс. руб.
Оклад по дням	150
районный коэффициент	22
страховые взносы	53
<b>ИТОГО:</b>	<b>225</b>

## 6. Информация о совершенных Обществом крупных сделках.

Обществом в отчетном периоде сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными не совершались.

## 7. Условные обязательства и условные активы

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО Специализированный Застройщик "СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ", состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. (ПБУ 8/2010).

Информация об оценочных и условных обязательствах и условных активах:

Вид условного факта	Примечания
Организация участвует в судебном разбирательстве	нет
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	нет
Предъявлен иск к поставщику	нет
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого проводились и другим покупателям	нет
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	нет
Обеспечения, выданные организацией в форме поручительств	нет
Обеспечения под собственные обязательства	нет
Риски неисполнения обязательств	нет

## 8. Риски хозяйственной деятельности. «Непрерывность» деятельности.

С учетом ситуации в РФ и в мире, связанной с началом специальной военной операции на Украине и введением против РФ экономических санкций, ООО Специализированный

Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ» не наблюдает внешних факторов, оказывающих существенное влияние на достижение плановых показателей экономической эффективности хозяйственной деятельности на 2024 год.

Так как Общество является застройщиком, мы ожидаем, что могут возникнуть некоторые задержки в заключении договоров долевого строительства. На текущий момент такие ситуации не наблюдаются и договорные отношения по заключенным договорам соблюдаются полностью.

Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах.

Общество оценивает способность продолжать свою непрерывную деятельность как надёжную – компания будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчётным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

## **9. События, произошедшие после 31 декабря 2023 г.**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023г. отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

**Генеральный директор**  
**11.04.2024**

**Исхаков А.З.**

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

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

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

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

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

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

с.2

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование	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**

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

с.3

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

				Изменения за период
--	--	--	--	---------------------

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списано затрат как не давших положитель	принято к учету в качестве нематериал	На конец периода
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.	-	-	-	-	-

с.4

2. Основные средства  
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Переоценка		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация						
Основные средства (без учета доходных вложений в в том числе: Здания	5200	за 2023г.	927	(143)	2 299	-	-	(1 595)	-	-	-	3 225	(1 739)
	5210	за 2022г.	927	(11)	-	-	-	(132)	-	-	-	927	(143)
	5201	за 2023г.	-	-	2 299	-	-	(1 463)	-	-	-	2 299	(1 463)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5202	за 2023г.	927	(143)	-	-	-	(132)	-	-	-	927	(276)
	5212	за 2022г.	927	(11)	-	-	-	(132)	-	-	-	927	(143)
Учтено в составе доходных вложений в материальные	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.5

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	
Незавершенное строительство и незаконченные в том числе:	5240	за 2023г.					
	5250	за 2022г.					
	5256	за 2022г.					
	5247	за 2023г.	-	2 299	-	(2 299)	-
Аренда Офиса Верхнеторговая	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Huawei MateBook D 16 (RLEF-X) (FHD/IPS) i5	5258	за 2022г.	-	120	120	-	-

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, в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-

Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации -	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

с.6

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	1 декабря 2019г.	1 декабря 2020г.	1 декабря 2021г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	4 814	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

с.7

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценени		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений -	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
итого	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.8

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	1 декабря 2019г.	1 декабря 2020г.	1 декабря 2021г.
Финансовые вложения, находящиеся в зaлоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) -				
всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	534 528	0	534 525	66 742	-1 304	0	0	X	1 212 746	0	-
	5420	за 2022г.	182 490	0	182 490	352 593	-727	0	0	X	534 528	0	3
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные	5401	за 2023г.	3	0	3	296	-299	0	0	0	0	0	-
	5421	за 2022г.	51	0	51	508	-555	0	0	0	3	0	3
Готовая продукция	5402	за 2023г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
	5422	за 2022г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном	5405	за 2023г.	435 878			641879					1 077 757	-	-
	5425	за 2022г.	105 440			330438					435 878	-	-
Затраты на содержание заказчика	5407	за 2023г.				20 651	-577				41 721		
	5427	за 2022г.				21 647					21 647		
Земельный участок	5408	за 2023г.	77 000								77 000		
	5428	за 2022г.	77 000								77 000		
Оборудование к установке (Лифт	5409	за 2023г.				16 268					16 268		
	5429	за 2022г.											

с.9

4.2. Запасы в залоге

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

с.10

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	поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйствен- ных операций (сумма долга по сделке,	причитающи- еся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новления резерва				
Долгосрочная дебиторская	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская	5510	за 2023г.	241 148	(6 255)	1 464 554	-	(39 542)	-	(6 255)	-	65	-	1 666 226
	5530	за 2022г.	21 597	-	221 484	-	(2 036)	-	-	-	3	100	241 148
в том числе:													
Расчеты с покупателями и	5511	за 2023г.	169 029	-	1 398 142	-	-	-	-	-	-	-	1 567 171
	5531	за 2022г.	-	-	169 029	-	-	-	-	-	-	-	169 029
Авансы выданные	5512	за 2023г.	71 842	(6 255)	66 099	-	(39 200)	-	(6 255)	-	-	-	98 741
	5532	за 2022г.	21 593	-	52 281	-	(2 032)	-	-	-	-	-	71 842
Прочая	5513	за 2023г.	277	-	314	-	(342)	-	-	-	65	-	314
	5533	за 2022г.	4	-	174	-	(4)	-	-	-	3	100	277

	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	241 148	(6 255)	1 464 554	-	(39 542)	X	65	-	1 666 226	-
	5520	за 2022г.	21 597	-	221 484	-	(2 036)	X	3	100	241 148	(6 255)

с.11

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская в том числе: кредиты	5551	за 2023г.	942 451	444 398	0	0	0	1 361 188	0	0	25 918
	5571	за 2022г.	754 798	774 892	0	(588 999)	0	0	0	0	916 362
	5552	за 2023г.	916 362	439 639	-	-	-	1 356 001	-	-	-
	5572	за 2022г.	735 376	769 985	-	(588 999)	-	-	-	-	916 362
займы	5553	за 2023г.	26 089	3 583	1147	-	-	5 187	-	-	25 918
	5573	за 2022г.	19 422	4 907	2499	(739)	-	-	-	-	26 089
прочая	5554	за 2023г.	-	1 176	-	-	-	-	-	-	1 176
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская в том числе: расчеты с поставщиками и авансы полученные	5560	за 2023г.	81 163	1 473 453	2 591	(78 682)	-	-	65	-	1 477 145
	5580	за 2022г.	80 332	1 477	3 014	(3 763)	-	-	3	100	81 163
	5561	за 2023г.	78 520	111 932	-	(78 356)	-	-	-	-	112 097
	5581	за 2022г.	80 154	1 341	-	(2 975)	-	-	-	-	78 520
	5562	за 2023г.	17	-	-	(17)	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	17	-	-	-	-	-	-	17
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	7	107	-	(4)	-	-	65	-	175
	5583	за 2022г.	101	(1)	-	(196)	-	-	3	100	7
кредиты	5564	за 2023г.	-	1 356 001	305	(305)	-	-	-	-	1 356 001
	5584	за 2022г.	-	-	515	(515)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	5 187	852	-	-	-	-	-	6 030
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	120	225	-	-	-	-	-	-	346
	5586	за 2022г.	78	120	-	(78)	-	-	-	-	120
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	81 163	1 473	2 591	(78 682)	-	X	65	-	1 477 145
	5570	за 2022г.	80 332	1 477	3 014	(3 763)	-	X	3	100	81 163

с.12

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	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	-	-	-

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



Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610		
Расходы на оплату труда	5620		
Отчисления на социальные нужды	5630		
Амортизация	5640		
Прочие затраты	5650	39	172
Итого по элементам	5660	39	172
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	39	172

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

с.13

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 206	964	(577)	-	1 594

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	31 декабря 2023г.	31 декабря 2022г.	31 декабря 2021г.
Полученные - всего	5800	1 372 777	169 029	17 383
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1956252	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

с.14

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			на начало года	получено за год	возвращено за год	на конец года	
		за 2023г.	5910	-	-	-	-
в том числе:		за 2022г.	5920	-	-	-	-
		за 2023г.	5911	-	-	-	-
		за 2022г.	5921	-	-	-	-

Генеральный директор

Исхаков А.З.

11.04.2024г.