

10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "Эко-город" за 2023 г.

10.1 Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-город» зарегистрировано 09 сентября 2009 года (ИНН 3907206489, ОГРН 1093925028560).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-город».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Эко-город».

Юридический адрес юридического лица: 236023, Калининградская обл, Калининград г, Советский пр-кт, дом № 187, оф. 11

Органы управления юридического лица: Генеральный директор Качанович Александр Николаевич (далее - Качанович А.Н).

Бенефициарный владелец: Качанович А.Н. – 100 % доля участия.

Численность работников на 31.12.23 г. составляет 1 человек, на 31.12.22 г. – 1 человек.

Общество является субъектом малого предпринимательства и применяет пониженный тариф страховых взносов.

Основные виды деятельности Общества (ПБУ 4/99): - 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями.

Общество осуществляет деятельность заказчика-застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отчетном периоде Общество осуществляло деятельность по реализации проекта по строительству МКД по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дубовая аллея (ЖК «Теодор Кроне»).

29.04.2021 г. получено разрешение на строительство 39-RU39301000-278-2021, сроком действия до 29.10.2023г. Разрешение на ввод в эксплуатацию было получено 05.10.2023 г.

30.10.2023 получено разрешение на строительство 39-15-493-2023, сроком до 30.04.2026г. на строительство МКД по адресу Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дубовая аллея (ЖК «Теодор Кроне», 2ая очередь).

Бухгалтерская финансовая отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к ним: отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, Пояснения (табличные и письменные).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год составлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности, на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.11г. «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации и на основании учетных записей, произведенных согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, тождественны и сопоставимы данным отчетности за 2022 год.

10.2 Основные аспекты учетной политики

В 2023 году бухгалтерский и налоговый учет велась организацией в соответствии с учетной политикой, сформированной в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством. Ведение бухгалтерского учета возложено на специализированную организацию ООО «КИО».

Учетная политика Общества (основные положения):

- в бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.
- срок полезного использования основных средств определяется исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

- Амортизация основных средств по всем группам начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета;

- Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- земельные участки
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6).

- учет доходов и расходов ведется методом начисления;

- управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 "Управленческие расходы";

- расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в качестве коммерческих расходов в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99);

- учет материально-производственных запасов ведется на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости;

- учет приобретения материалов ведется без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»;

- при выбытии МПЗ оцениваются по методу ФИФО.

- при выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

- при привлечении средств дольщиков для реализации проекта в уполномоченном банке открываются счета эскроу. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанный в проектной декларации. Учет накопленных средств на таких счетах осуществляется в бухгалтерском учете на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на основании выписки банка.

- Выручка по ДДУ признается после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости, на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

- Балансовая стоимость списываемых запасов (объектов ДДУ) признается расходом периода, в котором признана выручка от продажи этих запасов;

для расчета себестоимости 1 кв.м. строительства:

- 1) общий объем затрат на строительство распределяется между жилыми и нежилыми помещениями пропорционально доли ожидаемой выручки, приходящийся соответственно на жилые и нежилые помещения. Ожидаемая выручка определяется путем умножения количества кв.м. помещений в разрезе жилых и нежилых на стоимость продажи 1 кв.м. Ожидаемая стоимость продажи 1 кв.м. жилых и нежилых помещений закрепляется приказом руководителя до начала продаж.
- 2) Затем для расчета себестоимости 1 кв.м. полученная себестоимость в разрезе жилых и нежилых помещений делится на количество кв.м. таких помещений;
- 3) Себестоимость конкретного объекта недвижимости определяется путем умножения полученной себестоимости 1 кв.м. соответствующего вида на общую площадь недвижимости без учета МОП.

— создается оценочное обязательство на оплату отпусков по следующей методике.

Общество формирует оценочное обязательство на оплату отпусков в начале текущего года на основании сметы-расчета, утвержденного главным бухгалтером, исходя из:

- количества дней предполагаемого отпуска на следующий год;
- среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.);
- обязательных отчислений страховых взносов.

Оценочное обязательство отражается ежеквартально в последний день последнего месяца квартала. При этом ежемесячный процент отчислений в указанный резерв определяется как отношение предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда (включая обязательные отчисления страховых взносов).

Оценочное обязательство рассчитывается отдельно по каждому работнику. Расходы на формирование оценочного обязательства на оплату отпусков относятся на счета учета расходов на оплату труда соответствующих работников.

Порядок переноса резерва на следующий год:

- на последнюю календарную дату отчетного года определяется сумма, необходимая для оплаты переходящих неиспользованных отпусков всех работников с учетом обязательных страховых взносов с них, данная сумма переносится на следующий год;
- сумма излишних отчислений в резерв признается прочим доходом и отражается в учете последним днем календарного года проводкой Дт 96 «Резервы по отпускам» Кт 91.01 «Прочие доходы».

— по состоянию на дату окончания строительства Общество формирует оценочное обязательство под строительные работы, по которым по каким-либо причинам не подписаны акты выполненных работ, и под работы, требуемые к выполнению по проектной декларации, но которые не выполнены на дату ввода дома. При выполнении критериев, установленных п.5 ПБУ 8/2010, под такие расходы составляется смета-расчет и отражается начисление оценочного обязательства в увеличение стоимости строительства. По состоянию на отчетную дату производится уточнение оценочного обязательства.

— Общество создает резерв по сомнительным долгам. Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев:

- на основании экспертной оценки по результатам инвентаризации дебиторской задолженности, оформленной унифицированной формой N ИНВ-17 "Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами" и справкой (приложение к форме N ИНВ-17). При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по организации специалисты.
- По результатам экспертной оценки сомнительная задолженность подразделяется на группы:

1 группа — просроченная задолженность, которая будет погашена с высокой степенью вероятности — экспертный коэффициент вероятности 0;

2 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена со средней степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 0,5;

3 группа - просроченная задолженность, которая будет погашена с низкой степенью вероятности – экспертный коэффициент вероятности 1;

Оценку вероятности погашения сомнительного долга полностью или частично осуществлять на основании заключения экспертов. При этом в качестве экспертов выступают назначенные приказом по предприятию специалисты.

Величину резерва определять отдельно по каждому сомнительному долгу путем перемножения величины задолженности на экспертный коэффициент вероятности ее непогашения;

Суммы отчислений в резервы по сомнительным долгам и списание безнадежных долгов за счет резерва производить ежеквартально на последнюю дату отчетного периода;

– все денежные потоки классифицированы в соответствии с ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Денежных потоков, которые не могут быть однозначно классифицированы, в деятельности Общества не имеется.

– поскольку общество при передаче имущества участникам ДДУ осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС (ст.149 НК РФ), то и из платежей поставщикам (стр. 4121 отчета о движении денежных средств) Общество НДС не выделяет.

– величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных налоговой декларации по налогу на прибыль (абз.3 п.22 ПБУ 18/02).

– ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно в каждом конкретном случае, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

– в составе денежных средств учитываются денежные эквиваленты, к которым относят краткосрочные депозиты, размещенные на срок до 3-х месяцев.

– общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

– Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018);

– общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

– срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

– рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

– Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

– договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

– не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

– Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода

равномерно в течение срока действия договора аренды.
(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Общество государственной помощи не получало.

ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» не применяется.

Изменения в учетную политику вносились в части создания оценочного обязательства под неприяты работы на дату ввода МКД в эксплуатацию. Данные изменения не оказали влияния на сравнительные данные, поскольку таких работ по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 не было.

10.3 Раскрытие информации по существенным статьям отчетности

Раскрытие по ФСБУ 25/2018:

В 2023 году затраты на аренду по договору аренды отдельных элементов опалубки (составных частей конструкции опалубки) признаны в составе запасов в размере 13 351 тыс. руб. Будущие арендные платежи зависят от будущей потребности в элементах опалубки и не поддаются точному прогнозу.

10.3.1 Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в Пояснении №4.1 к данной отчетности.

По строке запасы по состоянию на 31.12.2023 г. отражены следующие показатели:

- стоимость строительства второй очереди МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея в размере 13 195 тыс. руб.

- готовая продукция (жилые помещения для последующей реализации) в сумму 509 459 тыс. руб.

- готовая продукция (стоимость жилых и нежилых помещений, не переданных дольщикам по актам приема-передачи), в сумме 63 366 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 года стоимость строительства составляла 531 223 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности отражены авансы по приобретению запасов (тыс. руб.):

31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
50 913	82 754	0

10.3.2 Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты тыс. рублей, в том числе:			
	4 114	132	60
Денежные средства на расчетном счете	714	132	60
Краткосрочный депозит	3 400	0	0

Строка 1250 бухгалтерского баланса соответствует строкам 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств на соответствующие даты.

Общество как застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с размещением на счетах эскроу в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Общая сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.23 составляет 0 тыс. руб. по причине закрытия счетов эскроу после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию 05.10.2023 г., эскроу счета на вторую очередь строительства на 31.12.23 не открывались, сумма остатка по счетам эскроу на 31.12.2022 составляла 200 407 тыс. руб.

10.3.3 Строка 1410 «Заемные средства» (долгосрочные)

На 31.12.23 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом (в тыс. руб.):

займодавец, договор займа	сальдо на 31.12.2022	возврат в 2023 году	получено по в 2023 году	сальдо на 31.12.23	Сумма по договору	срок погашения тела и процентов	ставка %
СтройЭксперт ООО							
Соглашение о новации договора подряда в заемное обязательство от 09.01.2023	0	0	115 492	115 492	115 492	09.01.2026	0
Комплекс-про ООО							
Договор б/п целевого займа от 21.02.2022	18 270	18 270	0	0	18 270	21.02.2025	0
Договор б/п целевого займа от 23.03.2022	45 430	7 600	0	37 830	45 430	23.03.2025	0
Договор б/п целевого займа) от 26.04.2022	21 235	0	0	21 235	21 235	26.04.2025	0
Договор беспроцентного целевого займа от 20.05.2022 г.	12 895	0	0	12 895	12 895	20.05.2025	0

Сумм недополученных займов не имеется.

10.3.4 Строка 1510 «Заемные средства» (краткосрочные)

На 31.12.23 г. задолженность по кредитам и займам представлена следующим образом (в тыс. руб.):

займодавец, договор займа	сальдо на 31.12.2022	возврат в 2023 году	получено в 2023 году	сальдо на 31.12.23	Сумма по договору	срок погашения тела и процентов	ставка %
Спецстрой ООО							
Соглашение о новации долга 10.12.2020 подряда № ЭГ/п-ПП от 31.01.2017 г. (дом № 7) в процентный займ	17 455	11 500	0	5 955	64 400	10.12.2024	0,1%
Сумма процентов	129	130	8	6		10.12.2024	0,1%
К8 ООО (Ризлт-Палас ООО)							
Договор б/п целевого займа на финансирование строительства (Дубовая аллея) от 02.03.2022	3000	0	0	3000	3000	Не позднее 02.03.2025 (с правом досрочного погашения) Факт – март 2024г	0%

Сумм недополученных займов не имеется.

10.3.5 Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены:

Показатель, тыс. рублей	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Обязательство по оплате предстоящих отпусков работников (краткосрочное до 12 месяцев)	234	0	0
Обязательство по расходам на доведения объекта строительства под требования проектной декларации и работам находящимся в стадии приемки (ЖК Теодор Кронс 1я очередь) (краткосрочное до 12 месяцев)	10 334	0	0

По состоянию на 31.12.2023г. количество дней неиспользованных отпусков – 165 дней. Сумма оценочного обязательства по оплате отпусков составила 234 тыс. руб., из которых 201 тыс. руб. – сумма отпускных, 33 тыс. руб. – страховые взносы).

по

10.3.6 Строка 2340 «Прочие доходы»

Показатель, тыс. рублей	2023	2022
Кредиторская зад-сть, по которой истек срок иск. давности	62	0
Прочие доходы	7	4
Штрафы, пени, неустойки	81	554
Итого	149	558

10.3.7 Строка 2340 «Прочие расходы»

Показатель, тыс. рублей	2023	2022
Услуги банка	(55)	(87)
Штрафы, пени, неустойки	0	(77)
Дебиторская зад-сть, по которой истек срок иск. давности, др. не реальные взысканию	(19)	(2)
Прочие расходы	(1)	(334)
Итого	(75)	(500)

10.3.8 Строка 2410 «Налог на прибыль»

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Общество применяет общую ставку налога на прибыль организации в размере 20%.

Текущий налог на прибыль за 2023 год составил 18 695 тыс. руб., за 2022 год – 0 тыс. руб.

Величина отложенного налога на прибыль, обусловленная:		
Период	2023	2022
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0	0
изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0

Постоянный налоговый расход за 2023 г. – 47 тыс. руб., за 2022 г. постоянный налоговый доход/расход – 48 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023г. – 19 347 тыс. руб., условный доход за 2022- 120 тыс. руб.

10.4 Операции со связанными сторонами

Участником общества являются Качанович А.Н. 100%.

Выплаты основному управленческому персоналу в 2023 году составили 425 тыс. руб. (с учетом НДС), страховые взносы 93 тыс. руб., в 2022 году – 180 тыс. руб. (с учетом НДС), страховые взносы за 2022, начисленные на эти выплаты составили 52 тыс. руб. Все выплаты краткосрочные, долгосрочных выплат не имеется.

Перечень организаций, контролируемых теми же лицами, что и Общество (п.13 ПБУ 11/2008):

1. ООО «Комплекс-Про»;
2. ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»;
3. ООО «Фасад 750»;
4. ООО «Специализированный застройщик «Веста Плюс»;
5. ООО «Апартстрой»;
6. ООО «Специализированный застройщик «Эталон Строй»;
7. ООО «Баден»;
8. ООО «Новострой»;
9. ООО «СЗ Шеф Повар»;
10. ООО «СЗ ЕвроСтрой»;
11. ООО «ЕвроДом»;
12. ООО «К8»;
13. ООО «Светлогорск-Строй»;
14. ООО «Дорстрой»;
15. ООО «Стройинвест»;
16. ООО «РостКран»;
17. ООО «СЗ Экспосервис»;
18. ООО «ББК»;
19. ООО «БКК»;
20. ООО «Специализированный застройщик «Ваш Дом»;
21. ООО «Проектное Бюро»;
22. ООО «Ктсх-сервис»;
23. ООО «Балтийская торговая компания»;
24. ООО «Кенигпрофи»;
25. ООО «КТСХ»;
26. ООО «Балтгеврострой»;
27. ООО «Орион»;
28. ООО «Партнер инвест»;
29. ООО «Специализированный застройщик «СВЕТ»;
30. ООО «Монолитстрой»;
31. ООО «Трамп»;
32. ООО «Балтийский Дом»;
33. ИП Качанович А.Н.
34. ООО «Специализированный застройщик «КОМПАС»
35. ООО «Сириус»

36. АО Волна

40. ООО Генстрой

37. ООО СЗ Инэко ГДС

38. ООО Килшик

39. ООО Балтийская керамическая
компания

В отчетном периоде Общество совершало следующие сделки со связными сторонами, тыс. рублей:

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Остаток по расчетам на 31.12.2022 г.	Поступление товаров, работ, услуг получение заемных средств (выдача займов другим лицам)	Выплата /Получение денежных средств (в т.ч. зачеты, курсовые разницы) возврат заемных средств (возврат от заемщиков)	Остаток по расчетам на 31.12.2023г.	Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности	Форма расчетов (безналичный расчет/наличный расчет) Сроки завершения расчетов
Приобретение товаров, услуг, работ							
Балтийская Бетонная Компания ООО	26 390	35 280	54 864	6 805	0	0	Безналичные, краткосрочные
Балтийская Торговая Компания ООО	0	28	0	28	0	0	Безналичные, краткосрочные
Балтийский керамический кирпич ООО	0	0	25 000	25 000 (ДЗ)	0	0	Безналичные, краткосрочные
Евродом ООО	6 168	15 901	850	21 219	0	0	Безналичные, краткосрочные
К8 ООО(Ризлт-Палас ООО)	6 232	13 200	9 832	9 600	0	0	Безналичные, краткосрочные
Ктсх-сервис ООО	3	2 533	1 451	1 085	0	0	Безналичные, краткосрочные
КТСХ ООО	17	12	23	6	0	0	Безналичные, краткосрочные
Новострой ООО	190	0	190	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
Проектное бюро ООО	11 908	5 148	800	16 257	0	0	Безналичные, краткосрочные

Сириус ООО	11 320	0	0	11 320	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
СтройЭксперт ООО	115 872	0	115 492	380	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
Фасад 750 ООО	8 907	9 280	7 149	11 038	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
Прочие операции								
Комплекс-про ООО (полученные беспроцентные займы)	97 830	0	25 870	71 960	0	0	0	безналичные, долгосрочные
Комплекс-про (выданные беспроцентные займы)	152 435	0	44 000	108 435	0	0	0	Безналичные, долгосрочные
Балтийская Торговая Компания ООО (выдача беспроцентного займа)	32 250	0	19 000	13 350	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
К8 ООО("Ризлт-Палас" ООО) (выдача беспроцентного займа)	2 500	0	2 500	0	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
К8 ООО("Ризлт-Палас" ООО) (получение беспроцентного займа)	3 000	0	0	3 000	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
СПЕЦСТРОЙ СЗ ООО (новация обязательств в полученный процентный займ)	17 583	8	11 631	5 955	0	0	0	Безналичные, краткосрочные
Стройэксперт ООО (новация обязательств в займ)	0	115 492	0	115 492	0	0	0	Безналичные, долгосрочные

10.5 Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Общества, исходя 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 Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. 254 148 тыс. руб. на 31.12.2023г., 176 108 тыс. руб. на 31.12.22г., 176 709 тыс. руб. на 31.12.2021г. при величине уставного капитала 10 тыс. руб. на все три отчетные даты. Прирост чистых активов обусловлен окончанием строительства (разрешение на ввод в эксплуатацию МКД получено 05.10.2023 г.) и признанием выручки по договорам ДДУ в момент подписания актов приема-передачи, а также реализации готовой продукции (жилых помещений в сданном МКД) по договорам купли-продажи.

Пандемия коронавируса не оказала отрицательного влияния на экономику Общества.

С 2022 году в связи с обострением конфликта в Украине, введение санкций иностранными государствами, Калининградская область оказалась физически отрезанной от РФ. Особенный удар по строительной отрасли Калининградской области нанесло введение сухопутной транспортной блокады со стороны Литвы. Большинство предприятий столкнулись с удорожанием логистики и с увеличением срока поставок. Под запрет транзита попадали стройматериалы, а они задействованы в инвестиционной фазе любой отрасли в регионе, но власти региона начали перестраивать логистику, подсанкционные товары поставили на паромы, увеличили количество паромов. Тем самым решили проблему транспортной блокады.

Общество в 2023 году полностью погасило свои обязательства по кредитной линии в Банке Альфа-банк АО, открытой на финансирование первой очереди строительства МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея.

Обществом начато строительство второй очереди МКД по адресу г. Калининград, ул. Дубовая аллея.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях иностранных санкций, окажется достаточным и позволит предприятиям строительной отрасли не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не предполагает прекращение своей деятельности в 2024 г.

10.6 Информация о рисках хозяйственной деятельности

Управление рисками в рамках единой корпоративной системы определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления компанией, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Риски изменения налогового законодательства в Российской Федерации

Одной из особенностей российского законодательства о налогах и сборах является его постоянная изменчивость. Законы, вносящие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации в части изменения порядка исчисления и уплаты конкретных налогов, принимаются ежегодно. Возможные факторы возникновения риска: повышение налоговых ставок, изменение объектов налогообложения.

Мероприятия по минимизации рисков:

- мониторинг изменений законодательства, готовящихся проектов нормативно-правовых актов;
- изучение аналитических обзоров изменений законодательства в прессе, телевидении, Интернете;

- обновление правовой базы.

Правовые риски

К ключевым правовым рискам относятся:

Риск изменения законодательных требований. Возможные факторы возникновения риска: законодательное ужесточение требований охраны труда, промышленной безопасности и охраны окружающей среды, строительных регламентов, внесение существенных изменений в закон 214-ФЗ, риск изменения валоптного законодательства.

Общество осуществляет постоянный мониторинг критических рисков, что позволяет своевременно выявлять их на ранней стадии и минимизировать их негативное влияние заблаговременно.

Судебные процессы, которые существенным образом могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Общества, отсутствуют.

Финансовые риски

Рыночные, кредитные риски, риск ликвидности отсутствуют.

10.7 Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

10.8 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию, не выявлено.

Генеральный директор
23.04.2024 г.
М.П.



/Качанович А.Н./

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022 г.	-	-	-	-	

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель Качанович Александр Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
 Качанович Александр
 Николаевич
 (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	115 000	-
земельный участок в залоге по договору об ипотеке	5446	-	115 000	-



Руководитель Качанович Александр Николаевич
(подпись) (нашифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
															выбыло	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	187 285	-	-	-	(65 500)	-	-	-	-	-	-	-	108 435	-
	5521	за 2022 г.	258 880	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
в том числе:	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76.09 займы долгосрочные	5505	за 2023 г.	187 285	-	-	-	(65 500)	-	-	-	-	-	-	-	108 435	-
	5525	за 2022 г.	187 285	-	60 000	-	(131 595)	-	-	-	-	-	-	-	187 285	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	119 114	-	44 847	51	(107 187)	(19)	-	-	-	-	-	-	70 157	-
	5530	за 2022 г.	63 971	-	80 407	150	(25 146)	(242)	-	-	-	-	-	-	119 114	-
в том числе:	5511	за 2023 г.	693	-	4 817	51	(424)	-	-	-	-	-	-	-	5 137	-
	5531	за 2022 г.	2 679	-	-	-	(1 986)	-	-	-	-	-	-	-	693	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023 г.	82 755	-	39 668	-	(71 490)	(19)	-	-	-	-	-	-	50 914	-
	5532	за 2022 г.	13 364	-	72 244	-	(2 851)	(2)	-	-	-	-	-	-	82 755	-
Прочая	5513	за 2023 г.	474	-	265	-	(34)	-	-	-	-	-	-	-	705	-
	5533	за 2022 г.	623	-	-	148	(298)	-	-	-	-	-	-	-	474	-
прочая (76.06)	5514	за 2023 г.	35 193	-	97	-	(35 239)	-	-	-	-	-	-	-	13 401	-
	5534	за 2022 г.	47 306	-	26	-	(12 138)	-	-	-	-	-	-	-	35 193	-
Итого	5500	за 2023 г.	306 399	-	44 847	51	(172 687)	(19)	-	-	-	-	-	-	178 692	-
	5520	за 2022 г.	322 851	-	140 407	150	(156 741)	(242)	-	-	-	-	-	-	306 399	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	65	35 735	35 735	47 288	47 288
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	65	35 735	35 735	47 288	47 288
	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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	418 848	178 136	-	(434 613)	-	112 497	-	274 868
	5571	за 2022 г.	68 627	287 079	-	(61 651)	-	(17 583)	-	418 848
кредиты	5552	за 2023 г.	175 704	178 136	-	(353 840)	-	-	-	-
	5572	за 2022 г.	-	175 704	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023 г.	100 831	-	-	(25 870)	-	112 497	-	175 704
	5573	за 2022 г.	68 627	111 375	63	(61 651)	-	(17 583)	-	187 459
прочая	5554	за 2023 г.	142 313	-	-	(54 903)	-	-	-	100 831
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	142 313	-	87 410
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	242 801	149 385	10 125	(56 878)	(62)	(112 497)	-	232 873
	5580	за 2022 г.	300 999	87 082	-	(20 425)	-	17 583	(142 313)	242 801
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	225 136	62 657	-	(35 127)	(62)	(115 492)	-	137 112
	5581	за 2022 г.	300 839	87 082	-	(20 362)	-	-	(142 313)	225 136
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	67 790	-	-	-	-	-	67 790
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	82	18 717	-	(4)	-	-	-	18 795
	5583	за 2022 г.	67	445	-	(430)	-	-	-	82
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	10 116	(10 116)	-	-	-	-
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023 г.	17 583	-	8	(11 631)	-	2 995	-	8 955
	5585	за 2022 г.	-	-	-	-	-	17 583	-	17 583
прочая	5566	за 2023 г.	-	221	-	-	-	-	-	221
	5586	за 2022 г.	63	-	-	(63)	-	-	-	-
	5567	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023 г.	661 649	327 521	10 125	(491 491)	(62)	X	-	507 741
	5570	за 2022 г.	369 626	374 161	-	(82 076)	-	X	(142 313)	661 649

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	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель _____
 Качанович Александр Николаевич
 (подпись) (подпись)
 ООО «Специализированная ответственность «Спецзастройник «Эко-Город»»
 (ООО «Специализированная ответственность «Спецзастройник «Эко-Город»»)
 23 апреля 2024 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	3	4
Расходы на оплату труда	5620	425	180
Отчисления на социальные нужды	5630	93	52
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	6 161	384
Итого по элементам	5660	6 682	620
Изменение остатков (приrost [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	310 141	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	316 823	620



Руководитель
 (подпись) **Казанович Александр Николаевич**
 (расшифровка подписи)

23 апреля 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	-	31 485	(6 179)	-	10 568
в том числе:						
по оплате отпусков	5701	-	234	-	-	234
по окончанию работ на объекте (ЖК Теодор Кроне 1я очередь)	5702	-	31 251	(20 917)	-	10 334



Руководитель

(подпись)

Качанович Александр

Николаевич

(расшифровка подписи)

23 апреля 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	-	200 407	-
в том числе:				
остаток по счету эскроу	5801	-	200 407	-
Выданные - всего	5810	-	712 000	-
в том числе:				
договор об ипотеке земельного участка	5811	-	712 000	-



Руководитель (подпись) Качанович Александр Николаевич (расшифровка подписи)

23 апреля 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Качанович Александр
Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель:

(подпись)

23 апреля 2024 г.