

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023г. Общества с ограниченной ответственностью "Специальный застройщик Репина" ИНН 6670476621

2. Основные средства

[illegible]

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

4.1. Наличие и движение запасов													
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2023г.	960 512	-	960 512	1 039 560	-	-	-	X	2 000 072	-	2 000 072
	5420	за 2022г.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	X	960 512	-	960 512
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	19	-	-	-	-	19	-	19
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	56 077	56 077	-	56 077
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	960 512	-	960 512	1 039 541	-	-	-	(56 077)	1 943 976	-	1 943 976
	5427	за 2022г.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	-	960 512	-	960 512

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	2 000 053	960 512	372 148
строительство	5446	1 943 976	960 512	372 148
готовая продукция	5447	56 077	-	-

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 сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	выбыло	списание на финансовый результат	восста- новление резерва	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	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	1 480 849	-	2 436 330	-	(2 000)	-	-	-	(2 258 550)	-	-	1 656 628	-
	5521	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	-	-	1 480 849	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5505	за 2023г.	1 480 849	-	2 436 330	-	(2 000)	-	-	-	(2 258 550)	X	X	1 656 628	-
	5525	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	X	X	1 480 849	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	117 167	-	2 174	-	(63 944)	-	-	-	2 258 550	-	-	2 313 947	-
	5530	за 2022г.	53 169	-	85 091	-	(21 094)	-	-	-	-	-	-	117 167	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	117 161	-	2 172	-	(63 938)	-	-	-	-	-	-	55 394	-
	5532	за 2022г.	53 140	-	85 091	-	(21 070)	-	-	-	-	-	-	117 161	-
Прочая	5513	за 2023г.	6	-	2	-	(6)	-	-	-	-	-	-	2	-
	5533	за 2022г.	29	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	6	-
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	2 258 550	X	X	2 258 550	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 598 016	-	2 438 504	-	(65 944)	-	-	-	X	X	X	3 970 575	-
	5520	за 2022г.	930 184	-	688 925	-	(21 094)	-	-	-	X	-	-	1 598 016	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	2 521 941	3 724 077	24 762	(251 540)	(794 027)	(3 067 669)	-	-	2 157 544
в том числе:	5571	за 2022г.	1 455 261	1 042 592	24 089	-	-	-	-	-	2 521 941
кредиты	5552	за 2023г.	840 554	1 240 300	-	-	-	(1 579 970)	-	-	500 885
	5572	за 2022г.	426 697	413 858	-	-	-	-	-	-	840 554
займы	5553	за 2023г.	150 840	47 448	-	(197 738)	-	(550)	-	-	-
	5573	за 2022г.	125 940	24 900	-	-	-	-	-	-	150 840
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5555	за 2023г.	1 480 849	2 436 330	-	-	(794 027)	(1 466 524)	X	X	1 656 628
	5575	за 2022г.	877 015	603 834	-	-	-	-	X	X	1 480 849
проценты по займам	5556	за 2023г.	39 431	-	14 377	(53 802)	-	(5)	X	X	39 431
	5576	за 2022г.	22 892	-	16 538	-	-	-	X	X	-
проценты по кредитам	5557	за 2023г.	10 267	-	10 385	-	-	(20 621)	X	X	31
	5577	за 2022г.	2 717	-	7 551	-	-	-	X	X	10 267
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	100 052	230 661	-	(65 044)	-	3 067 669	-	-	3 333 339
	5580	за 2022г.	25 716	79 607	-	(5 271)	-	-	-	-	100 052
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	100 052	71 918	-	(65 044)	-	-	-	-	108 926
	5581	за 2022г.	25 707	79 607	-	(5 263)	-	-	-	-	100 052
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	109 750	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	109 750
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	1 600 590	-	-	1 600 590
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	555	-	-	555
прочая	5566	за 2023г.	-	48 994	-	-	-	-	-	-	48 994
	5586	за 2022г.	8	-	-	(8)	-	-	-	-	-
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	1 466 524	X	X	1 466 524
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023г.	2 621 993	3 954 738	24 762	(316 584)	(794 027)	X	-	X	5 490 883
	5570	за 2022г.	1 480 977	1 122 199	24 089	(5 271)	-	X	-	-	2 621 993

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

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	57 597	97
Амортизация	5640	8 771	29
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	53 836	10 204
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	120 204	10 330
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	120 204	10 330

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

7

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	34	9 803	-	-	9 838

8. Обеспечения обязательств

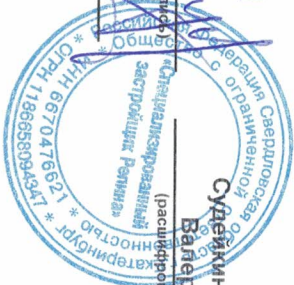
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	3 310 356	1 276 570	709 403
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	3 310 356	1 276 570	709 403
Выданные - всего	5810	2 000 053	960 512	372 148
в том числе:				
"БАНК ДОМ.РФ АО залог незавершенного строительства и готовых объектов	5811	2 000 053	960 512	372 148

Руководитель

(подпись) (расшифровка подписи)

Судекин Дмитрий
Валерьевич

25 апреля 2024 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.
ООО «Специализированный застройщик Репина»
(ИНН 6670476621)

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина», краткое ООО «Специализированный застройщик Репина», далее Общество.

1.2 Юридический адрес: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, дом № 69, оф.436

1.3 Дата государственной регистрации: 21.12.2018 г.

1.4 На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы от 21.12.2018г. Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1186658094347

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2023 г. составил 10 000 000 рублей.

Учредители: ООО «ПИК XV»

- 50% доли ;

ООО «Атомстройкомплекс» Управляющая компания» - 50% доли.

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности Общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников на 31.12.2023 года составляет 3 человека, на 31.12.2022 - 3 человека.

1.8 Исполнительный орган – директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич, избран решением Общего собрания участников от 13.12.2018года протокол № б/н сроком на 3 (три) года, переизбран решением Общего собрания участников от 23.11.2021года протокол № 19 сроком на 3 (три) года.

Внеочередным общим собранием участников от 17.01.2024 избран директором Судейкин Дмитрий Валерьевич с 18 января 2024 года по 17 января 2027 года сроком на три года.

Главный бухгалтер – Гиматова Ольга Леонидовна, приказ 3/18 от 24.12.2018г.

1.9 Бухгалтерская отчетность за 2023 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности..

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству объекта долевого строительства отражаются Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса).

Стоимость земельных участков учитывается в следующем порядке :

-стоимость земельных участков на которых ведется строительство объекта долевого строительства отражены Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса);

- стоимость земельных участков находящихся за «красной линией»* отражены Обществом в разделе внеоборотные активы (строка 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса).

*п.11 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004года № 190-ФЗ : «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории»

Общество подлежит обязательному аудиту.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности:

-Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;

- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н;

- действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, Положениями по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации;

2. Основные элементы учетной политики Общества.

2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом №2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г. Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Главный бухгалтер Общества

2.1.1 Основные средства

Основные средства организации классифицируются по видам: и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования, а именно :

- объекты недвижимости
- оборудование
- производственный и хозяйственный инвентарь

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 руб. и более.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости, равной сумме расходов на их приобретение и доведение до состояния, пригодного к использованию.

2.1.2 Учёт аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом

арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

2.1.3 Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и другом выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

2.1.4 Выручка признается по методу начисления.

2.1.5 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета учета продаж.

2.1.6 Остатки высоколиквидных краткосрочных депозитов сроком погашения до трех месяцев, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

2.1.8 Отступления от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность не содержит отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.2 Учетная политика для целей налогового учета.

Налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществлялся в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом № 2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

2.2.1 В 2023г. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2 Дата возникновения обязанности по уплате НДС определяется по отгрузке готовой продукции и предъявлению покупателю расчетных документов.

2.2.3 В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления, при этом используются регистры бухгалтерского учета.

2.2.4 Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 1 января 2002 года.

2.2.5 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

2.2.6 Материально-производственные запасы списываются по стоимости каждой единицы.

2.2.7 Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

3. Оценочные резервы.

На 31.12.2023г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

На 31.12.2023г. признаки обесценения материально-производственных запасов отсутствуют. Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

На 31.12.2023г. финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

4. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы.

Резервы под оценочные обязательства: создан резерв по отпускам в размере 9 838 тыс. рублей. Других оценочных обязательств – нет.

Расчет оценочного обязательства для оплаты отпусков:

- Определяется количество неиспользованных дней отпуска на расчетную дату
- Определяется средний дневной заработок каждого сотрудника.
- Определяется размер отпускных с учетом страховых взносов, положенных каждому конкретному сотруднику по формуле:

Отпускные с учетом страховых взносов = Количество неиспользованных дней отпуска работника x Средний дневной заработок работника x (1 + Тариф всех страховых взносов для сотрудника в % : 100%.

- Определяется общая сумма резерва.

Условных обязательств и активов – нет.

Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2023 г.

5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы образованные ранее в результате переноса убытка на будущее, в связи с получением Обществом в 2023 году прибыли, были погашены.

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

тыс. руб				
№	Наименование показателя	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
1	Отложенные налоговые активы	0	11 567	6 925

Расчет отложенного налога ведется по ставке 16,5% - льгота предоставленная согласно пп.2-1 п.1 ст.2 Закона Свердловской области от 29 ноября 2002г. № 42-ОЗ «О ставке налога на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков в Свердловской области».

6. Изменение капитала.

Изменений размера уставного капитала не было.
Добавочный капитал не формируется.

7. Заемные средства.

В бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2023г. задолженность ООО «Специализированный застройщик Репина» по кредитам и займам составляет 2 102 061 тыс. руб., в том числе:

Вид обязательства	Вид валюты	Срок погашения основного долга	Сумма основного долга, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.
Кредиты	Руб.	2024г	1 579 970	20 621
Кредиты	Руб.	2028г	500 884	31
Итого по кредитам			2 080 854	20 652
Займы	Руб.	2024г	550	5
Итого по займам			550	5

Проценты по займам в сумме 14 377 тыс. руб., включены в прочие расходы.

Проценты по целевому кредиту в сумме 10 385 тыс. руб., включены в стоимость незавершенного строительства.

Долгосрочные заемные средства (займы, кредиты) со сроком погашения 1 квартал 2024 года переведены в краткосрочные кредитные обязательства.

Наличие и движение заемных средств отражено в таблице № 5.3.

8. Финансовые вложения.

Финансовые вложения отсутствуют.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты за период 2022 -2023 гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2023
Денежные средства (Расчетный счет)	42	2 092
Денежные эквиваленты	0	0
Итого	42	2 092

10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Долгосрочная дебиторская задолженность, задолженность участников долевого строительства, составляет на 31.12.2023г. – 1 656 628 тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность составляет на 31.12.2023г. – 2 313 947 тыс. руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.

Наличие и движения дебиторской задолженности приведено в таблицах 5.1 и 5.2.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023г. состоит из:

- обязательства по договорам участия в долевом строительстве, в сумме – 1 656 628 тыс. руб.;
- задолженности по кредитам и займам, в сумме – 500 885 тыс. руб.
- прочая - 31 тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2023г – 265 669 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.

Наличие и движения кредиторской задолженности приведено в таблицах 5.3 и 5.4

Срок погашения долгосрочной дебиторской и долгосрочной кредиторской задолженности 2026г.

11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.

Обществом ведется строительство Жилого комплекса по адресу г. Екатеринбург в границе улиц Репина-Заводская- Красноуфимская -Котельникова-пер.Ударников, состоящего из:

- 32-этажный многоквартирный жилой дом (№ 1 по ПЗУ), часть паркинга в осях 1-11/1/А/1-К/1(№ 9 по ПЗУ), одноэтажный пристрой общественного назначения (№ 4 по ПЗУ), канализационная насосная станция (№ 7 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№ 8 по ПЗУ) - 1 этап строительства (далее Объект 1) ;
- 29-этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными ДОО (№ 2 по ПЗУ), 12-этажный жилой дом (№ 3 по ПЗУ), часть паркинга в осях 1п-11п/Ап-Мн (№ 10 по ПЗУ) - 2 этап строительства (далее Объект 2) ;
Разрешение на строительство Объекта 1 от 23.12.2022 № 66-41-351-2022 (ранее от 19.11.2020г. № RU 66302000-2072-2020).

Разрешение на строительство Жилого комплекса от 28.03.2023 № 66-41-86-2023.

В декабре 2020г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 000916 от 18.12.2020г. требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 38398.

В апреле 2023г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 001374 требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 51533,51534,51535.

По состоянию на 31.12.2023г. Обществом заключено 874 договоров участия в долевом строительстве.

27.12.2023 получено разрешение на ввод Объекта № 1 за № 66-41-301-2023.

Дата ввода в эксплуатацию Объекта № 2 до 30.06.2026г.

Срок передача Объекта долевого строительства № 2 участникам долевого строительства до 01.04.2027г.

Земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у участников долевого строительства.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2023г. – 785 492 тыс.руб.

Других видов деятельности в 2023г.- не велось

Управленческие расходы за 2023г. составили - 120 204 тыс.руб., в том числе:

- вознаграждение риэлтора - 39 697 тыс.руб.;
- оплата труда и страховые взносы - 66 368 тыс.руб.;
- прочие - 14 139 тыс.руб.

Прочие доходы за 2023г.(пени за просрочку внесения денежных средств) – 55 тыс.руб..

Прочие расходы за 2023г. составили – 36 488 тыс.руб. в том числе :

- проценты к уплате - 14 377 тыс.руб.;
- госпошлины, налоги и сборы - 1 852 тыс.руб.;
- услуги банков - 20 259 тыс.руб.

Расшифровка затрат приведена в таблице 6

Налог на прибыль за 2023г.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2023 год – 628 855 тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2023 год 558 810 тыс.руб.

Текущий налог по налогу на прибыль – (92 202) тыс.руб (558 800тыс.руб*16,5%)

Отложенный налоговый актив – (11 568) тыс.руб (70 106 тыс.руб*16,5%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб.(0 тыс.руб*16,5%)

Пени, штрафы по налогам - (0) тыс.руб.

Таким образом, прибыль за 2023 год составил 525 085 тыс. руб.

12. Информация о связанных сторонах.

Перечень связанных сторон :

№пп	Наименование /ФИО	Характер взаимоотношений	Отношение к группе связанных сторон
1.	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Генеральный директор
2.	ООО «ПИК XV»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
3.	ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
4.	ООО «Атомстройкомплекс – Строительство»	Участник ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания с вкладом 100 %	Основное хозяйственное общество
5.	Ананьев Валерий Михайлович	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Бенефициар
6.	Кузнецов Павел Аркадьевич	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Бенефициар
7.	ООО «Атомстройкомплекс» АКН	Влияние через участников: Участник Ананьев Валерий Михайлович с вкладом 45% Участник Кузнецов Павел Аркадьевич с вкладом 45%	Другие связанные стороны
8.	ООО Агентство Недвижимости "АТОМ"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 100%	Другие связанные стороны
9.	АО "КОРПОРАЦИЯ "АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС"	Учредитель ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» доля 100%	Другие связанные стороны
10.	ООО "ЦЕНТР ПОДРЯДОВ "АСК"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 51,22%	Другие связанные стороны

Связанными сторонами Общества, так же являются ООО «Астерия», ООО «Бруно», ООО «Строймаркет», ООО «Специализированный застройщик Крауля» - контролируемые одним и тем же юридическим лицом. Операции с вышеуказанными связанными сторонами в 2023 году не осуществлялись.

Операции со связанными сторонами :

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	(тыс.руб.) Сальдо расчетов на 31.12.23 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					

Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.12.24 и до 30.06.25	47 448	197 738	-	550
Проценты по займу	При погашении займа	14 377	23 448	Капитализация	5
			30 354	Безналичная (через расч.счет)	
2. Группа «Дочерние общества»					
-	-	-	-	-	-
3. Группа «Преобладающие (участвующих) хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
4. Группа «Зависимые хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
5. Группа «Участники совместной деятельности»					
-	-	-	-	-	-
6. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентские договоры	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	25 368	21 778	Безналичная (через расч.счет)	- 4 584
Договор на выполнение функций технического заказчика	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	23 308	21 783	Безналичная (через расч.счет)	- 2 205
Договор строительного подряда	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта выполненных работ	936 884	926 600	Безналичная (через расч.счет)	+ 30 857 - 68 656

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Общество в 2023г. не являлось поручителем и не выдавало поручительств.

Других операций со связанными сторонами в 2023 году не осуществлялось.

За 2023 год краткосрочные вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу (Директору, главному бухгалтеру) которые состоят из следующих видов выплат:

- заработная плата;
- премии;
- оплата времени отпусков;
- начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды.

составили 66 368 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

13. Информация по совместной деятельности.

Общество не является участником совместной деятельности.

14. Информация о прекращаемой деятельности

В 2024г. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Ведется строительство жилого дома № 2 и жилого дома № 3 – Объект 2.

15. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2023 г. величина чистых активов оказалась больше его уставного капитала и составила 476 483 тыс. руб. (раздел 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2023 год).

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

В 2022-2023 годах ряд стран ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может достоверно оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

При этом мы полагаем, что нет оснований для прекращения деятельности Общества в силу следующих причин:

- отрасль отсутствует в санкционных программах против РФ;
- лица, отвечающие за руководство, и лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), отсутствуют в санкционных списках против РФ;
- Общество не является экспортером товаров;
- Общество не зависит от импорта запчастей и материалов;
- Общество не имеет счетов в банках «Новикомбанк», «ВТБ», «Открытие», «Совкомбанк».

16. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не возникало фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации или повлиять на понимание результатов работы организации внешними пользователями.

17. Информация о существенных ошибках

Существенных ошибок не выявлено.

18. Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказов директора Общества № 1, 2 от «28» декабря 2023г была проведена инвентаризация объекта незавершенного строительства, дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств и оценочных обязательств.

Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности – отсутствуют.

19. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей

Сумма денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу на 31.12.2023г. составляет – 3 310 356 тыс.руб.

Наличие обеспечения обязательств полученных приведено в таблице 8.

20. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

В 2023году Обществом были заключены следующие крупные сделки:

- Кредитный договор №90-082/КЛ-23 с АО «Банк Дом РФ»
- ДС №8 к Кредитному договору №90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительного соглашения № 3 к Договору об Ипотеке № 055/303-21 от 12 марта 2021 с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительного соглашения № 4 к Договору об Ипотеке № 055/303-21 от 12.03.2021 с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительного соглашения № 1 к Договору о банковском сопровождении от 12.03.2021 № БС2021-055РП с АО «Банк Дом РФ»
- соглашения о расторжении Договора об Ипотеке № 419/303-22 от 26.07.2022 между ООО «Специализированный застройщик Репина» и АО «Банк ДОМ.РФ»
- кредитный договор № 90-172/КЛ-23 с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительное соглашения №5 к Договору ипотеки № 055/303-21 от «12» марта 2021 года с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительного соглашения № 9 к Кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от «05» февраля 2021 года с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительное соглашение № 2 к Кредитному договору № 90-082/КЛ-23 от «12» мая 2023 года с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительное соглашение №1 к кредитному договору № 90-172/КЛ-23 от «19» июля 2023 года с АО «Банк Дом РФ»
- дополнительное соглашение №6 к договору ипотеки №055/303-21 от «12» марта 2021г с АО «Банк Дом РФ»

Все крупные сделки были заключены Обществом после одобрения общего собрания участников.

21. Исправления в отчетность

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 31.03.2024 по причине корректировки себестоимости строительства Объекта № 1 и оценочных обязательств.

В бухгалтерскую отчетность внесены следующие корректировки:

№ п/п	Наименование показателя	Код	На 31.12.23 (после изменений)	На 31.12.23 (до изменений)	Сумма изменений, тыс.руб.
Показатели бухгалтерского баланса					
1	Запасы	1210	2 000 072	2 000 713	(641)
2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 249	87	1 162
3	Дебиторская задолженность	1230	3 970 575	4 780 074	(809 499)
4	Нераспределенная прибыль	1370	466 483	532 554	(66 071)
5	Долгосрочные / Прочие обязательства	1450	1 656 628	2 466 127	(809 499)
6	Кредиторская задолженность	1520	265 669	278 732	(13 063)
7	Оценочные обязательства	1540	9 838	34	9 804
8	Краткосрочные / Прочие обязательства	1550	1 466 524	1 396 673	69 851
Показатели Отчета о финансовых результатах					
1	Выручка	2110	785 492	854 815	(69 323)
2	Управленческие расходы	2220	120 204	110 401	9 803
5	Текущий налог на прибыль	2411	92 202	105 249	(13 047)
6	Отложенный налог на прибыль	2412	753	867	(114)
7	Прочее	2460	0	8	(8)
8	Чистая прибыль	2400	525 085	591 156	(66 071)
Показатели Отчета об изменении капитала					
За 2023г.					
1	Увеличение капитала ИТОГО	3310	525 085	591 156	(66 071)
2	Величина капитала на 31.12.2023г. ИТОГО	3300	476 483	542 554	(66 071)

Директор ООО «Специализированный застройщик Репина»

«25» апреля 2024г.

Д.В.Судейкин

