

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		Организация	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Зет Хаус"		по ОКПО	<b>39076663</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>3810079597</b>		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
664002, Иркутская обл, г Иркутск, ул Марии Ульяновой, д. 25а					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>9709079575</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1227700197361</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1	Нематериальные активы	1110	4	51	98
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	237 691	336 578	15 211
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	5	-	-
П.3.	Отложенные налоговые активы	1180	5 162	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	242 862	336 629	15 309
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	570 699	971 412	329 940
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 937	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	234 623	40 215	268 701
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32	183	154
	Прочие оборотные активы	1260	187	3	27
	Итого по разделу II	1200	809 478	1 011 813	598 822
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 052 340	1 348 442	614 131



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 221	(1 584)	(1 725)
	Итого по разделу III	1300	5 231	(1 574)	(1 715)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	594 695	972 776	417 159
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	329 130	329 130	-
	Итого по разделу IV	1400	923 825	1 301 906	417 159
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	11 765	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	3 049	46 905	198 687
9	Доходы будущих периодов	1530	8 715	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	99 755	1 205	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	123 284	48 110	198 687
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 052 340	1 348 442	614 131



Руководитель

(подпись)

Савченко Евгений  
Владимирович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Зет Хаус"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>39076663</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>3810079597</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
П.3.	Выручка	2110	163 372	378
6	Себестоимость продаж	2120	(69 710)	(124)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	93 662	254
	Коммерческие расходы	2210	(62 979)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	30 683	254
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	383	-
	Проценты к уплате	2330	(1 005)	-
П.3.	Прочие доходы	2340	1 668	-
П.3.	Прочие расходы	2350	(20 971)	(69)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 758	185
	Налог на прибыль	2410	5 058	(37)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(104)	(37)
П.3.	отложенный налог на прибыль	2412	5 162	-
	Прочее	2460	(9 011)	(7)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 805	141



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 805	141
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Савченко Евгений  
Владимирович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
39076663	
3810079597	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Зет Хаус"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(1 725)	(1 715)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	141	141
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	141	141
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(1 584)	(1 574)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	6 805	6 805
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 805	6 805
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	5 221	5 231

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

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



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	5 231	(1 574)	(1 715)



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Зет Хаус"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрячика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
39076663		
3810079597		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	351 722	619
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	163 068	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	325	343
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления со счетов эскроу	4114	178 965	-
прочие поступления	4119	9 364	276
Платежи - всего	4120	(668 718)	(495 265)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(551 897)	(469 592)
в связи с оплатой труда работников	4122	(30 009)	(23 536)
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 438)	(1 436)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог УСН	4125	(9 020)	-
сумма НДС, уплаченная поставщикам и подрядчикам	4126	(45 570)	-
добровольное медицинское страхование	4127	(2 119)	-
прочие платежи	4129	(665)	(701)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(316 996)	(494 646)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	5 500	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 500	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(132 924)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(659)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(132 265)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(127 424)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	544 059	502 475
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	544 059	502 475
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(99 790)	(7 800)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(99 790)	(7 800)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	444 269	494 675
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(151)	29
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	183	154
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	32	183
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Савченко Евгений  
Владимирович

(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	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 5110	за 2023г. за 2022г.	118 118	(67) (20)	- -	- -	- -	(47) (47)	- -	- -	118 118	(114) (67)	
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	118 118	(67) (20)	- -	- -	(47) (47)	- -	- -	- -	118 118	(114) (67)	

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

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

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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



Руководитель  
Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	8 070	740	-	(8 810)	-
	5250	за 2022г.	-	338 622	-	(330 552)	8 070
в том числе:							
Производственное оборудование	5241	за 2023г.	8 070	177	-	(8 247)	-
	5251	за 2022г.	-	9 312	-	-	8 070
Здания, строения, помещения	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	180	-	(180)	-
Компьютерная и прочая офисная техника	5243	за 2023г.	-	563	-	(563)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
ППА (Земельный участок)	5244	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	329 130	-	(329 130)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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	7 100	10 770	8 770
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	-	8 250	8 250
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	70	8 250	8 250
	5288	-	-	-



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

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



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 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	-	-	-
	5446	-	-	-



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															поступление	выбыло	на конец периода	на конец периода
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	40 215	-	232 078	-	(37 670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234 623	-
	5530	за 2022г.	268 701	-	29 308	-	(257 794)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 215	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	57	-	44	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-
	5531	за 2022г.	38	-	24	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	39 841	-	104 945	-	(37 462)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107 324	-
	5532	за 2022г.	88 214	-	29 131	-	(77 504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39 841	-
Прочая	5513	за 2023г.	1 317	-	324	-	(191)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450	-
	5533	за 2022г.	179	-	153	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	317	-
Расчеты по долевым строительству	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	180 270	-	-	-	(180 270)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы предоставленные	5515	за 2023г.	-	-	126 765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126 765	-
	5535	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	40 215	-	232 078	-	(37 670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234 623	-
	5520	за 2022г.	268 701	-	29 308	-	(257 794)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 215	-



## 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	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с поставщиками 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					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		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 2023г.	1 301 906	532 294	51 060	(961 435)	-	-	-	923 825	
	5571	за 2022г.	417 159	831 605	62 378	(9 236)	-	-	-	1 301 906	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	773 918	524 294	21 825	(832 383)	-	-	-	487 654	
	5572	за 2022г.	297 341	454 245	23 768	(1 436)	-	-	-	773 918	
займы	5553	за 2023г.	198 858	8 000	29 235	(129 052)	-	-	-	107 041	
	5573	за 2022г.	119 818	48 230	38 610	(7 800)	-	-	-	198 858	
прочая	5554	за 2023г.	329 130	-	-	-	-	-	-	329 130	
	5574	за 2022г.	-	329 130	-	-	-	X	-	329 130	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	46 905	13 028	-	(45 119)	-	-	-	14 814	
	5580	за 2022г.	198 687	37 967	25	(189 774)	-	-	-	46 905	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	46 878	1 088	-	(45 092)	-	-	-	2 874	
	5581	за 2022г.	17 443	37 965	-	(8 530)	-	-	-	46 878	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	17	-	-	(17)	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	25	170	-	(25)	-	-	-	170	
	5583	за 2022г.	498	-	25	(498)	-	-	-	25	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	11 765	-	-	-	-	-	11 765	
	5585	за 2022г.	2	5	-	(2)	-	-	-	5	
прочая	5566	за 2023г.	459	2	-	(459)	-	-	-	2	
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по долевым строительству	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2022г.	180 270	-	-	(180 270)	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	1 348 811	545 322	51 060	(1 006 554)	-	X	-	938 639	
	5570	за 2022г.	615 846	869 572	62 403	(199 010)	-	X	-	1 348 811	



## 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	-	-	-



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	86 774	124
Расходы на оплату труда	5620	32 708	-
Отчисления на социальные нужды	5630	5 827	-
Амортизация	5640	3 085	-
Прочие затраты	5650	4 295	-
Итого по элементам	5660	132 689	124
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(379 188)	(898 683)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	379 188	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	132 689	(898 559)

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



**Савченко Евгений Владимирович**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)

22 марта 2024 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 205	105 317	(6 768)	-	99 755
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 205	2 868	(1 205)	-	2 868
Гарантийные обязательства застройщика	5702	-	102 450	(5 562)	-	96 888



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	746 672	746 672	-
в том числе:				
Расчеты по договорам долевого участия на счетах эскроу	5801	746 672	746 214	-
Выданные - всего	5810	927 357	-	-
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	927 357	-	-



**Савченко Евгений Владимирович**  
(расшифровка подписи)

22 марта 2024 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	8 715	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	8 715	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2023г.	5910	-	-
за 2022г.	5920	-	-
за 2023г.	5911	-	-
за 2022г.	5921	-	-
		Получено за год	Возвращено за год
		На начало года	На конец года



Савченко Евгений  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

22 марта 2024 г.



**ZENITH**

жилой комплекс

ООО СЗ «Зет Хаус»  
ИНН 3810079597  
ОГРН 1193850011387

*664002, Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, д. 25А*

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
ООО СЗ «Зет Хаус»  
за 2023 год**



## Содержание

1. Данные об организации.....	3
2. Основа составления бухгалтерской отчетности.....	3
3. Сведения об акциях (для АО), Сведения о долях (для ООО).....	4
4. Существенные элементы учетной политики.....	4
5. Пояснения существенных статей бухгалтерского баланса.....	8
6. Пояснения существенных статей отчета о финансовых результатах.....	11
7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах.....	12
8. Информация о связанных сторонах.....	12
9. События после отчетной даты.....	13
10. Информация о получении государственной помощи.....	15

## 1. Данные об организации

Полное наименование юридического лица **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зет Хаус»**, сокращенное наименование **ООО СЗ «Зет Хаус»**.

Юридический адрес организации: 664002, Иркутская обл., Иркутск г, ул. Марии Ульяновой, дом № 25А

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (**71.12.2**)

Факты об организации: 4 года на рынке; **30** дополнительных видов деятельности.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 18 человек.

Состав (ФИО и должности) членов исполнительных, контрольных и контролирующих органов организации:

Генеральный директор – Савченко Евгений Владимирович

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 3810079597

Организация не имеет обособленное подразделение.

Организация не имеет филиал.

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту.

Сведения об аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансового контроля», ОГРН 1227700197361, ИНН 9709079575, 109544, г. Москва, м. о. Таганский, пер. Ковров, д.15, кв.46)

## 2. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет ведется непрерывно с даты государственной регистрации.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и правил, принятых в учетной политике.

Статьи бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации активов и обязательств, включая инвентаризацию арендованного имущества, проведенной в полном объеме в период с 01 октября 2023 г. по 09 февраля 2024 г.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основании допущения о том, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Организация в 2023 году осуществляла деятельность в условиях неопределенности, связанной с санкционным давлением недружественных стран. Организация адаптировалась к новым условиям.

В организации принято Положение о внутреннем контроле. Система внутреннего контроля, действующая в организации, автоматизирована, что позволяет своевременно реагировать на продвижение продукта основной деятельности, расчетов с покупателями и поставщиками, принимать меры по снижению рисков.

Организация не осуществляла продажи активов, которые привели бы к прекращению какого-либо вида деятельности в отчетном периоде.



Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах содержит показатели, раскрытые в отчете об изменении капитала, в отчете о движении денежных средств, в табличных формах и в настоящих пояснениях.

Бухгалтерский баланс отражает финансовое положение организации на 31 декабря 2023 года, в нем раскрыта информация обо всех активах, обязательствах, а также об источниках финансирования. Раскрытие информации существенных показателей отчетности отражены в прилагаемых таблицах и настоящих пояснениях, предусмотренных федеральными стандартами и особенностями деятельности организации, оценка имущества, обязательств и активов, фактов хозяйственной деятельности осуществляется в валюте Российской Федерации, в тысячах рублей.

### 3. Сведения об акциях (для АО), Сведения о долях (для ООО)

ФИО учредителя/ наименование юр. лица	Доля	Стоимость	С какой даты
ООО «Ротонда»	100%	10 000,00	21.11.2023

### 4. Информация об учетной политике

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 20 от 28 декабря 2022 года, в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»:

- Организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной жизни) с использованием компьютерной техники и программы 1С: Бухгалтерия 8.3

Учетная политика сформирована, исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике не предусмотрено раскрытие информации по сегментам в бухгалтерской отчетности, так как Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующей строки бухгалтерского баланса и (или) отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет более 5 процентов.

Организация не является участником совместной деятельности.

#### 4.1 Нематериальные активы, НИОКР.

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», приказ Минфина России от 27.12.2007 г. № 153н.

Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная при



приобретении, создании актива и обеспечения условий для использования актива в запланированных целях.

Организация не проводит переоценку нематериальных активов.

Организация не проводит проверку нематериальных активов на обесценение.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом в течение срока их полезного использования.

Сроки полезного использования нематериальных активов определяются в соответствии с правоустанавливающими документами или исходя из ожидаемого срока использования НМА (ПБУ 14/2007).

Организация внесла изменения в учетную политику на год, следующий за отчетным, в связи с применением с 01.01.2024 г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», ФСБУ 26 /2020 «Капитальные вложения».

#### **4.2 Основные средства и права пользования активами.**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении отдельных объектов основных средств, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже 50 тыс. рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности и контроля за движением таких активов при эксплуатации осуществляется их учет на забалансовом счете МЦ.04 в разрезе МОЛ и объектов.

Основные средства Организация классифицирует по видам и группам. Все объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости, последующая переоценка не производится.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. В качестве самостоятельных инвентарных объектов признаются части основного средства, если одновременно выполняются условия:

- в технических документах предусмотрено, что некоторые части объекта подлежат регулярной замене;
- стоимость части объекта существенна по отношению к стоимости объекта в целом;
- срок использования части объекта существенно ниже срока полезного использования объекта в целом.

Существенными затратами на ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание основных средств, которые учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта признаются затраты в сумме, не менее 50 % первоначальной оценки объекта.

Элементы амортизации устанавливаются комиссионно и пересматриваются на конец отчетного периода, а также по мере необходимости.

Организация проводит проверку основных средств на обесценение на 31 декабря отчетного года, либо при наступлении события, в результате которого балансовая стоимость становится выше справедливой стоимости.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания



объекта в учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта с бухгалтерского учета. Срок полезного использования (СПИ) определяется при принятии объекта к учету в зависимости от вида и группы основного средства исходя из критериев, установленных п. 9 ФСБУ 6/2020. СПИ определяется как период, в течение которого объект способен приносить экономические выгоды.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», приказ МФ РФ от 16.10.2018 № 208н. Право пользования активом признается по фактической стоимости, обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной будущей стоимости арендных платежей, исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения заемных средств на сопоставимых условиях. Если договор аренды заключен на 11 месяцев с условием пролонгации на неопределенный срок, то при определении срока аренды учитываются намерения и возможности сторон продолжать отношения.

Не признается право пользования активом при заключении краткосрочных договоров аренды (на срок менее 12 месяцев), договоров аренды на предметы, рыночная стоимость которых не превышает 300 тыс. рублей. Арендные платежи по таким договорам признаются равномерно в течение срока аренды.

При дисконтировании арендных платежей по договорам лизинга применяется процентная ставка, при которой стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна его справедливой стоимости (за вычетом авансов).

Неотделимые улучшения в объекты аренды, отвечающие признакам, установленным ФСБУ 26/2020, признаются отдельными объектами основных средств.

Организация учитывает за балансом арендованные основные средства в оценке, установленной договором, по объектам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется.

#### **4.3 Запасы.**

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденном Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Запасами для целей бухгалтерского учета считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, а при приобретении запасов, в отношении которых у организации имеется обязанность по утилизации (демонтажу, восстановлению окружающей среды), их стоимость увеличивается на сумму оценочного обязательства.

Единицей учета запасов Организация устанавливает номенклатурный номер.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается способом по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически – на начало отчетного месяца с учетом всех поступлений за месяц.



Организация формирует резерв под обесценение запасов с периодичностью один раз в год, на дату окончания года при наличии превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продаж.

Расходы на строительство объектов с долевым участием учитываются застройщиком на счете 20 «Основное производство» до момента признания соответствующей выручки.

Расходы на рекламу и привлечение дольщиков не признаются расходами, связанными непосредственно со строительством, учитываются на отдельном субсчете счета 20 «Основное производство», а затем признаются прочими расходами по обычным видам деятельности.

#### **4.4 Финансовые вложения краткосрочные и долгосрочные.**

Организация принимает к бухгалтерскому учету активы в качестве финансовых вложений, способных приносить экономические выгоды (доходы) в будущем, при наличии надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование прав у организации на финансовые вложения, а также, переход к организации финансовых рисков.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений (ценные бумаги, доли в уставном капитале, выданные займы, и т.п.) Учет ведется в разрезе каждого эмитента, организаций, участником которых является Организация, организациям-заемщикам, договорам.

При выбытии финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, списываются по первоначальной стоимости каждой единицы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, проверяются на обесценение на конец финансового года. Резерв под обесценение формируется по результатам инвентаризации при наличии признаков обесценения.

Решение об отнесении соответствующих финансовых вложений к краткосрочным или долгосрочным принимается руководителем организации на основании намерения получать доходы по финансовым вложениям более или менее года.

#### **4.5 Расходы будущих периодов.**

Расходы, признанные организацией в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в бухгалтерском учете в составе расходов будущих периодов.

В составе РБП учитываются лицензии на программное обеспечение (на 12 месяцев), добровольное медицинское страхование, страхование строительно-монтажных работ.

Расходы будущих периодов списываются ежемесячно в течение срока, к которому эти расходы относятся пропорционально количеству календарных дней указанного срока, приходящихся на отчетный период.

Неисписанные остатки расходов будущих периодов отражаются в балансе с распределением на долгосрочные и краткосрочные, соответственно, долгосрочные РБП по строке прочие внеоборотные активы, а краткосрочные по строке прочие оборотные активы.

Расходы на добровольное и обязательное страхование имущества, работников отражаются в оборотных активах по строке дебиторская задолженность.



#### **4.6 Доходы и расходы**

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы: доход заказчика-застройщика (разница между средствами, полученными от участников долевого строительства и фактическими затратами, потраченными на строительство), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Остальные доходы относятся к прочим.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные со строительством объектов с долевым участием, и расходы на содержание службы застройщика.

Остальные расходы признаются прочими расходами.

#### **4.7 Оценочные обязательства и оценочные резервы**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», приказ МФ РФ от 13.12.2010 № 167н.

Организация формирует следующие виды оценочных обязательств:

- в связи с предстоящей выплатой отпускных, квартальных и годовых премий;
- гарантийные обязательства застройщика после сдачи объекта

Оценочные обязательства по предстоящей выплате отпускных формируются на конец отчетного года исходя из средней зарплаты в целом по организации. В этом случае сумма резерва определяется как произведение общего количества дней отпуска, не использованных всеми сотрудниками компании, и величины средней зарплаты. Расчет выполняется для каждого подразделения в отдельности.

Резерв сомнительных долгов формируется на конец отчетного года. Величина резерва определяется в зависимости от финансового состояния должника, оценки вероятного погашения задолженности.

Гарантийные обязательства застройщика создаются с момента окончания строительства объекта и его ввода в эксплуатацию.

#### **4.8 Расчеты по налогу на прибыль**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», приказ МФ РФ от 19.11.2022 № 114н. Применяется балансовый метод учета расчетов по налогу на прибыль в программном продукте. Текущий налог на прибыль определяется по данным налогового учета.

### **5. Пояснение к существенным показателям бухгалтерского баланса**

5.1 Наличие и движение нематериальных активов раскрывается в таблице 1.1-1.5. к бухгалтерскому балансу.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

Переоценка нематериальных активов не проводилась. При проведении инвентаризации НМА признаки обесценения не установлены.



5.2 Информация о балансовой стоимости капитальных вложений, их выбытии в отчетном периоде приводится в таблице 2.2-2.3, являющиеся приложением к настоящим пояснениям.

По результатам инвентаризации не выявлено признаков обесценения капитальных вложений.

5.3 Информация о наличии и движении по группам основных средств за отчетный период, о накопленной амортизации, об основных средствах в залоге отражена в таблицах № 2.1, 2.3, 2.4, являющихся приложением к настоящим пояснениям.

Организация имеет в собственности, земельный участок, стоимость которого не погашается.

Организация пользуется арендованными земельными участками на долгосрочной основе без права выкупа, по данным объектам учета ФСБУ 25/2018 применяется.

Договоры аренды имущества краткосрочного характера отражены в таблице 2.4 пояснений.

Организация не проводила переоценку основных средств, все объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

При проведении инвентаризации основных средств признаков обесценения не установлено.

Неиспользуемые основные средства в организации отсутствуют.

По всем объектам основных средств в отчетном периоде, как и в предыдущем, применялся линейный способ начисления амортизации.

Ликвидационная стоимость на конец года не пересматривалась. Сроки полезного использования основных средств изменены при переходе на ФСБУ 6/2020 и на конец отчетного периода не пересматривались в связи с отсутствием необходимости.

Прибыль (убыток), связанный с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленных организации другими лицами, отсутствует.

5.4 Информация о стоимости и движении запасов по их видам, движении резервов под обесценение запасов, о запасах, находящихся в залоге, отражена в таблице № 4.1- 4.2, являющейся приложением к настоящим пояснениям.

Для расчета себестоимости запасов, имеющих сходные свойства и характер использования, последовательно применяется способ по себестоимости каждой единицы, которые в отчетном году по сравнению с предыдущим отчетным периодом не менялись.

Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением и переработкой запасов на 31.12.2023 составили 107 324 тыс. руб. и отражены в балансе по строке 1230 в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

5.5 Организация при составлении отчетности применяет ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств, утвержденное приказом МФ РФ от 02.02.2011 г. №11н., на основании которого отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов.

Открытые в кредитных организациях депозиты сроком менее трех месяцев отражены в составе денежных эквивалентов.

Денежных потоков, не указанных в п.9-11 ПБУ 23/2011, организация не имеет.

Наличие отрицательных денежных потоков от текущих операций (стр. 4100 ОДДС), обусловлено спецификой деятельности организации как специализированного



застройщика. Организация осуществляет доленое строительство объектов недвижимости, привлекая целевые кредиты банка и займы (стр. 4311 ОДДС), с использованием счетов эскроу. Поступление денежных средств от продажи построенных объектов (квартир, нежилых помещений) ожидается по окончании строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, подписания актов с участниками долевого строительства. И не свидетельствует о рисках прекращения деятельности в будущем.

В отчете о движении денежных средств отражены свернуто косвенные налоги, в частности НДС, в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

5.6 Наличие и движение финансовых вложений по видам раскрывается в таблице 3.1.

Все финансовые вложения организации относятся к финансовым вложениям, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения другим организациям и лицам не передавались.

По итогам инвентаризации финансовых вложений не выявлено признаков их обесценения. Резерв под обесценению не формировался.

5.7 По итогам инвентаризации расчетов, исходя из существующего положения дел и ожиданий погашения возникшей задолженности резерв сомнительных долгов не создавался.

5.8 Организация привлекала заемные средства на пополнение оборотных средств и на инвестиции

- кредиты банка (сумма 524 294 тыс. руб.)

- займы от сторонних лиц (сумма 19 765 тыс. руб.)

Заимствование средств осуществлялось под проценты.

В обеспечение обязательств перед банком организация передала в залог имущество без ограничения в его использовании. Размер общего залога по состоянию на 31.12.2023 г. составил 927 357 тыс. руб. Информация отражена в таблицах № 2.4, 4.2, 8.

Кроме того, поручителями по обязательствам являлись:

- физические лица Савченко Евгений Владимирович, Мажирин Илья Николаевич.

Расходы по займам признаны в прочих расходах, а также в стоимости объекта долевого строительства в сумме 59 110 тыс. руб.

Размер непогашенных обязательств перед банком и иными займодавцами на 31.12.2023 г. составил 606 460 тыс. руб., в том числе по связанным сторонам 118 805 тыс. руб.

Наименование кредитной организации и(или) займодавца	№ договора	Сумма кредиторской задолженности по кредитам и займам, с учетом процентов, на 31.12.2023 г. (тыс. руб.)	Дата погашения обязательств	Обеспечение: залог, поручительство
Байкальский	180B00DIMMF	487 654	30.06.2025	Залог имуществен-



банк ПАО Сбербанк				ных прав, поручи- тельства физ. лиц
ООО «Поток»	б/н от 27.10.2023	11 765	31.03.2024	-
	3-23 от 22.02.2023	8 000	30.12.2027	-
	б/н от 18.01.2022	60 092	01.07.2026	-
	б/н от 30.03.2021	38 949	31.12.2025	-

5.9 Величина капитала организации в целом составила 69 тыс. руб. (строка 3300 ОИК), что соответствует строке 1300 бухгалтерского баланса. Изменение величины капитала в отчетном периоде произошло за счет чистой прибыли.

Организация не проводила корректировки, связанные с изменением учетной политики, связанные с исправлением существенных ошибок в бухгалтерском учете.

Дивиденды в 2023 году не начислялись и не выплачивались.

5.10 В составе прочих долгосрочных обязательств отражены арендные обязательства по долгосрочным договорам аренды в сумме 329 130 тыс. руб., в том числе:

- арендные обязательства – 196 691 тыс. руб., срок аренды до 30.06.2026 года;
- задолженность по текущим арендным платежам – 132 439 тыс. руб. со сроком погашения до 30.06.2026 года.

5.11 Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме, отраженной в налоговой декларации по прибыли.

## 6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.1 В Отчете о финансовых результатах – организация, согласно учетной политике, отразила доходы и расходы по методу начисления. За 2022 год в отчете о доходах и расходах отражены доходы от сдачи в аренду. В 2023 году помимо доходов от аренды отражен доход от оказания услуг по основному виду деятельности – услуги заказчика-застройщика.

Доходы по видам деятельности составили 163 372 тыс. руб.  
(тыс. руб.)

Доходы по обычным видам деятельности	2023 год	2022 год
Оказание услуг (доход заказчика-застройщика)	163 067	
Сдача имущества в аренду	305	378
<b>ИТОГО:</b>	<b>163 372</b>	<b>378</b>

6.2 Расходы по обычным видам деятельности сгруппированы по традиционным элементам затрат: материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на страховые взносы, амортизация, прочие затраты и раскрыты в таблице 6 «Затраты на производство» без разделения по видам деятельности.



6.3 В Отчете о финансовых результатах организация отразила прочие доходы и, соответственно, прочие расходы.

Прочие доходы:

- штрафы, неустойки, пени полученные 1 593 тыс. руб.
- прочие доходы 75 тыс. руб.

Прочие расходы:

- штрафы, неустойки, пени уплаченные 21 тыс. руб.
- расходы застройщика, понесенные после сдачи объекта 19 977 тыс. руб.
- представительские и корпоративные расходы 801 тыс. руб.
- расходы, связанные с судами 112 тыс. руб.
- госпошлины 59 тыс. руб.

В результате несоблюдения требования пп. 14 п. 3 ст. 346.12 Организация утратила право на применение упрощенной системы налогообложения с 01 октября 2023 года и перешла на общую систему налогообложения. В связи с этим, начиная с 4 квартала 2023 года Организация применила ПБУ 18/02, в связи с чем сформировала отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

В балансе отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются свернуто. ОНА в размере 5 162 тыс. руб. образовались в результате различий учета в бухгалтерском и налоговом учете основных средств, прав пользования арендой и оценочных обязательств. Отложенный налог отражен в Отчете о финансовых результатах по строке 2412.

## **7. Информация об оценочных обязательствах и условных обязательствах**

7.1 Организация сформировала оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпускных работникам, гарантийным обязательствам, информация по которым приводится в таблице № 7, являющейся приложением к настоящим пояснениям.

7.2 Оценочные обязательства отражены по фактической стоимости, без дисконтирования, в связи с их краткосрочным характером.

7.3 Организация по условиям договоров участия в долевом строительстве, гарантирует качество объекта и у организации существует обязанность ее исполнения, вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни. Объект долевого строительства введен в эксплуатацию и передан заказчикам. Организация признает оценочное обязательство в сумме 102 450 тыс. руб., что привело к уменьшению экономических выгод.

Резерв по гарантийным ремонтам признается в учете в момент передачи работ, услуг, товаров и корректируется до текущей обоснованной оценки на годовую отчетную дату. Изменения в стоимостной оценке относятся на финансовый результат. Показатель созданного резерва на 31.12.23 составил - 96 888 тыс. руб.

## **8. Информация о связанных сторонах**

8.1 Организация осуществляла операции со связанными сторонами на условиях, аналогичных условиям совершения сделок между несвязанными сторонами и не выходила за рамки обычной деятельности.



### Перечень связанных сторон

Наименование	Группа/характер взаимоотношений	Доля участия, контроля
ООО СЗ «Зет Хаус»	Учредитель ООО «Ротонда» руководитель Савченко Евгений Владимирович	100%
ООО СЗ «Чайковский»	дочернее	51%
ООО «Поток»	зависимое общество	косвенное участие

### Информация по операциям со связанными сторонами за 2023 год и остаткам расчетов на 31.12.23

Группа/характер взаимоотношений/ наименование	Виды операций	Сумма за 2023 г тыс. руб.	Задолженность на 31.12.23 тыс. руб.	Сроки погашения
ООО «Ротонда»	финансовые операции (выдача займов)	132 265	126 765	30.07.2024 г.
ООО «Поток»	финансовые операции (получение займов)	49 000	118 805	31.03.2024
				30.12.2027
				01.07.2026
				31.12.2025

8.2 Дебиторская задолженность существенна и контролируется. Резерв сомнительных долгов не создавался.

8.3 Кредиторская задолженность существенна и контролируется.

8.4 Основной управленческий персонал (должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью предприятия):

- Савченко Евгений Владимирович - генеральный директор;

Вознаграждение основному управленческому персоналу с учетом налогов и иных обязательств, выплачивались в виде:

- краткосрочные вознаграждения – 5 295 тыс. руб.

- иные вознаграждения - 12 тыс. руб.

### 9. События после отчетной даты

На момент составления данных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах у Организации отсутствует информация о возникших событиях



после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации.

Организация после отчетной даты продолжает деятельность в условиях, вызванных санкционной политикой в отношении России, и связанных с этим последствием, а также в условиях экономической неопределенности в обозримом периоде.

Указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в отношении организации из-за затруднения с поставками сырья, материалов, оборудования для строительства, разрыва сложившихся связей с поставщиками, снижения курса рубля, повышения ставок по привлечению заемных средств в обозримом периоде.

Влияние санкций на продолжение деятельности организации может выразиться в:

- существенном росте ключевой ставки, наличии кредитов с плавающей ставкой;
- ограничении доступа к источникам финансирования;
- повышении цен на сырье и материалы;
- снижении или росте покупательского спроса на продукт основной деятельности;
- оценке возможности своевременно погасить обязательства организации;
- оценке риска несвоевременного или неполного погашения дебиторской задолженности покупателей;
- ожидании стабилизационных мер, предпринимаемых Правительством РФ для поддержки бизнеса в сфере деятельности организации;
- влиянии на организацию защитных мер, предпринятых Правительством РФ в связи санкциями;

Организация не может оценить конкретных величин такого негативного влияния, организация стремится соблюдать устойчивые условия финансового состояния.

Чистые активы организации с отрицательного значения возросли до положительного значения, просроченных кредитов, займов нет.

Ключевой управленческий персонал сохранен.

Платежеспособность и ликвидность финансовых показателей удовлетворительная.

Организация не планирует прекращения деятельности в целом. В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует организация.

Однако, руководство Организации, оценивает, что обстоятельства, описанные в настоящем пояснении о событиях после отчетной даты, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать деятельность непрерывно.

Организация является участником судебных споров на общую сумму 2 200 тыс. руб.

Организация имеющиеся претензии не удовлетворила, т.к. в настоящее время идут судебные разбирательства, и по одному из исков выставлены встречные требования на сумму 845 тыс. руб. Данные неудовлетворенные претензии к Организации на дату подготовленной отчетности за 2023 год носят несущественный характер и не окажут влияние на финансовое положение организации.



## 10. Государственная помощь

10.1 Государственная помощь в отчетном периоде оказывалась в сумме 8 715 тыс. руб.  
10.2 Доходы будущих периодов в связи с полученными бюджетными средствами на финансирование капитальных затрат, представляются в бухгалтерском балансе в качестве обособленной статьи в составе краткосрочных обязательств. Суммы, отнесенные в отчетном периоде на финансовые результаты, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи доходов.

На 31.12.2023 величина уставного капитала организации составляет 10 тыс. руб. и состоит из 100% долей. Доли в уставном капитале полностью оплачены.

Доли ООО СЗ «Зет Хаус» в собственности самой организации отсутствуют.

В отчетном периоде не выявлены существенные ошибки прошлых периодов.

*Приложение:* Пояснения в табличной форме.

Руководитель

Главный бухгалтер

«22» марта 2024 г.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Савченко Е.В.

Андрющенко Т.А.



## Подтверждение даты отправки

**АО Калуга Астрал**

(наименование оператора электронного документооборота; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **01.04.2024** в **04:07:36** был отправлен документ  
(документы) в файле (файлах)

**NO\_VUHOTCH\_3812\_3812\_3810079597381001001\_20240401\_9382C69E-AFFA-448E-9149-1BA833FE07D5,  
NO\_VUHPZ\_3812\_3812\_3810079597381001001\_9382C69E-AFFA-448E-9149-1BA833FE07D5\_20240401\_AA  
CCF084-6B78-4CD5-8A05-F86DDB708251**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗЕТ  
ХАУС", 3810079597 / 381001001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),  
наименование и код налогового органа)

**1AED718229F-0086-4B12-8892-278A2F24F96A**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

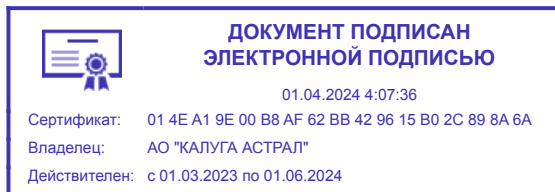
Получатель документа:

**ИФНС России по Свердловскому округу г.Иркутска, код 3812**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),  
наименование и код налогового органа)

**3812**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



## Извещение о получении электронного документа

**ИФНС 9965**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**9965**

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что в был получен документ в файле (файлах)

**NO\_VUHOTCH\_3812\_3812\_3810079597381001001\_20240401\_9382c69e-affa-448e-9149-1ba833fe07d5  
NO\_VUHPZ\_3812\_3812\_3810079597381001001\_9382c69e-affa-448e-9149-1ba833fe07d5\_20240401\_aaccf084-6b78-4c  
d5-8a05-f86ddb708251**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗЕТ ХАУС",  
3810079597 / 381001001**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**1AED718229F-0086-4B12-8892-278A2F24F96A**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

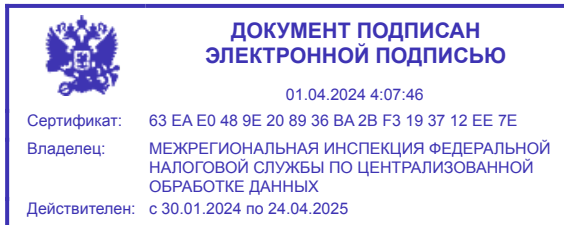
Получатель документа:

**ИФНС 3812**

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**3812**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))





место штампа  
налогового органа

Утверждена  
Приказом ФНС России  
от 25.02.2009 г. №ММ-7-6/85@

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик "Зет Хаус",  
3810079597 / 381001001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):  
- полное наименование организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя  
(физического лица), ИНН (при наличии))

## Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган 3812 (Межрайонная ИФНС России № 22 по Иркутской области)  
(наименование и код налогового органа)

настоящим документом подтверждает, что

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Зет Хаус", 3810079597 / 381001001**

(наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))  
предоставил(а) **01.04.2024** в **04:07:36** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, корректирующий(1), год, 2023г.**

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле NO\_VUNOTCH\_3812\_3812\_3810079597381001001\_20240401\_9382C69E-AFFA-448E-9149-1BA833FE07D  
5  
(наименование файла)

в налоговый орган 3812 (Межрайонная ИФНС России № 22 по Иркутской области),  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **01.04.2024** и принята налоговым органом **01.04.2024**,

регистрационный номер **0000000002122803571**.

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

