

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику ООО «Специализированный застройщик «Виктория СКК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Виктория СКК» (ООО «Специализированный застройщик «Виктория СКК», ОГРН 1036605183163, 620085, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д.43, кв.1) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики (далее – «Отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Виктория СКК» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Организации и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского

заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита

Умнова П.В.

Директор ООО «Аудиторская фирма «Финансовый сервис»» (ОГРН 22006087165)

Умнова П.В.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОГРН 22006087165)



Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Финансовый сервис»,
620028, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Татищева, д.58 к.48, ОГРН
11206046946

«29» марта 2023 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)		31 12 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИКТОРИЯ СКК"	по ОКПО 44143752
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6664039750
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2 71.11.1
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКOPФ / ОКФС 12300 16
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ 384
Единица измерения: в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес) 620085, Свердловская обл, Екатеринбург г., Аптекарская ул., д. № 43, кв. 1		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская фирма "Финансовый сервис"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 6671142935
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1036604026777

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 123	9 123	9 123
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	318 353	120 812	108 537
	Итого по разделу I	1100	327 476	129 935	117 660
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	6 176	9	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	89 919	22 445	21 671
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	142	23	103
	Прочие оборотные активы	1260	138	-	-
	Итого по разделу II	1200	96 376	22 477	21 775
	БАЛАНС	1600	423 852	152 412	139 435

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	49 152	61 047	63 964
	Итого по разделу III	1300	59 152	71 047	73 964
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	213 505	24 770	24 770
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	53 364	2 482	2 482
	Итого по разделу IV	1400	266 869	27 252	27 252
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16 073	45 322	34 220
	Кредиторская задолженность	1520	81 406	8 546	3 746
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	253	245	253
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	97 732	54 113	38 219
	БАЛАНС	1700	423 852	152 412	139 435



 Руководитель _____



МАРЦ БОРИС

ДУАРДОВИЧ

 (подпись)

8684038790

 103660516

9 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИКТОРИЯ СКК"	по ОКПО	44143752		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6664039750		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 376	3 405
	Себестоимость продаж	2120	(1 376)	(3 405)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(8 355)	(2 784)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(3 541)	(133)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(11 896)	(2 917)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 896)	(2 917)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(11 896)	(2 917)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель _____

 (подпись) **ШВАРЦ БОРИС**

 (подпись) **ШВАРЦОВИЧ**

 (подпись) _____

9 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
44143752	
6664039750	
71.11.1	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИКТОРИЯ СКК"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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 2020 г.	3100	10 000	-	-	-	63 964	73 964
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 917)	(2 917)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 917)	(2 917)
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 2021 г.	3200	10 000	-	-	-	61 047	71 047
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(11 896)	(11 896)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(11 896)
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 2022 г.	3300	10 000	-	-	-	49 152	59 152

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	59 151	71 047	73 964



ШВАРЦ БОРИС
ЭДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

Руководитель

9 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИКТОРИЯ СКК"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	44143752		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	6664039750		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОККОПФ / ОКФС	71.11.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	5 671
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Прочие поступления	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	5 671
Платежи - всего	4120	(163 677)	(14 014)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(146 586)	(12 261)
в связи с оплатой труда работников	4122	(382)	(1 620)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(16 709)	(133)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(163 677)	(8 343)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	163 795	8 262
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	163 795	8 262
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	163 795	8 262
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	118	(81)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23	103
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	141	22
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



ДЕНИС БОРИС

ДУАРДОВИЧ

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 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	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		5120	-	-
Всего	5121	-	-	-
В том числе:				

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
				запраты за период	списано затрат как не давних положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель
ИШВАРЦЕВРИС
ЭДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				закрыты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	120 612	197 541	-	318 353	
	5250	за 2021г.	108 537	12 275	-	120 812	
в том числе:							
	Титова-Рижский 1.2						
	5241	за 2022г.	45 269	690	-	45 960	
	5251	за 2021г.	35 704	9 565	-	45 269	
Титова-Рижский 1.1							
	5242	за 2022г.	64 261	20 510	-	84 770	
	5252	за 2021г.	61 555	2 705	-	64 261	
Титова-Рижский 1.3							
	5243	за 2022г.	11 277	-	-	11 277	
	5253	за 2021г.	11 277	-	-	11 277	
Рижский-Титова 1:1							
	5244	за 2022г.	-	114 697	-	114 697	
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	
ПАТРИСА ЛУМУМБЫ							
	5245	за 2022г.	5	7	-	12	
	5255	за 2021г.	-	5	-	5	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	9 123	9 123	9 123
	5288	-	-	-



ЩВАРЦБУРИС
ЗДУАРДОВИЧ

(расшифровка подписи)

9 марта 2023 г.

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

Наименования показателей	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	списания 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			
															поступление	выбыло	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	22 445	-	75 023	-	(7 564)	-	-	-	-	-	-	-	-	89 919	-
	5530	за 2021г.	21 671	-	7 934	-	(7 163)	-	-	-	-	-	-	-	-	22 445	-
в том числе:	5511	за 2022г.	2 032	-	50 882	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 914	-
	5531	за 2021г.	2 032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 032	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	16 362	-	24 056	-	(7 541)	-	-	-	-	-	-	-	-	32 660	-
	5532	за 2021г.	9 605	-	7 957	-	(1 411)	-	-	-	-	-	-	-	-	16 362	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	4 261	-	85	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 339	-
	5533	за 2021г.	10 000	-	(23)	-	(5 752)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 261	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	22 445	-	75 023	-	(7 564)	-	-	-	-	-	-	-	-	89 919	-
	5530	за 2021г.	21 671	-	7 934	-	(7 163)	-	-	-	-	-	-	-	-	22 445	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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 подрядчиками (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	перевод из долгосрочную задолженность	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				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	27 252	252 367	-	(12 650)	-	-	-	266 969	
	5571	за 2021г.	27 252	-	-	-	-	-	-	27 252	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	31 276	-	-	-	-	-	31 276	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	24 770	170 209	-	(12 650)	-	-	-	170 209	
	5573	за 2021г.	24 770	-	-	-	-	-	-	24 770	
прочая	5554	за 2022г.	-	50 882	-	-	-	-	-	50 882	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2022г.	53 868	170 679	8 355	(135 438)	-	13	2	97 479	
	5580	за 2021г.	37 966	14 100	2 784	(984)	-	-	3	53 868	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	73 289	-	(1 715)	-	-	-	79 037	
	5581	за 2021г.	-	4 674	-	(901)	-	-	-	7 249	
авансы полученные	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5563	за 2022г.	194	287	-	(127)	-	-	2	356	
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2021г.	224	51	-	(84)	-	-	3	194	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	45 322	95 993	8 355	(133 597)	-	-	-	15 073	
	5585	за 2021г.	34 220	8 318	2 784	-	-	-	-	45 322	
прочая	5566	за 2022г.	1 092	1 110	-	-	-	13	-	2 006	
	5586	за 2021г.	46	1 057	-	-	-	-	-	1 103	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5560	за 2022г.	81 120	423 046	8 355	(148 088)	-	X	13	364 448	
	5570	за 2021г.	65 218	14 100	2 784	(984)	-	X	-	81 720	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



ШВАРЦ-БОРИС
ЭДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

Руководитель Специальной инспекции по контролю за исполнением обязательств
(подпись)

9 мая 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	462	1 266
Отчисления на социальные нужды	5630	120	299
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	794	1 820
Итого по элементам	5660	1 376	3 405
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 376	3 405

* Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактически发生的 расходы за счет товаров



Руководитель ИПШВАРЦ БОРИС ЭДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

9 марта 2022 г. 02:38:40
0014 7036600

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	253	-	-	-	253



ШВАРЦ БОРИС
ЗДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 Мая 2019 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801 5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-



ШВАРЦ БОРИС
ЭДУАРДОВИЧ
(расшифровка подписи)

Руководитель

9 марта 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Специализированный застройщик «Виктория СКК»

г. Екатеринбург

«09» марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

1. Сведения об организации

Структура сведений	Сведения об организации
Наименование юридического лица	Специализированный Застройщик «Виктория СКК»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес	620085, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, дом 43, квартира 1
Фактический адрес	620085, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, дом 43, квартира 1
Среднегодовая численность работающих на начало отчетного периода	2
Среднегодовая численность работающих на конец отчетного периода	2
Основной вид деятельности	Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
Директор Общества	Шварц Борис Эдуардович
Размер уставного капитала	10 000 тыс. руб.
Состав учредителей	Шварц Борис Эдуардович
Структура управления организацией	директор Общества

2. Информация об учетной политике в целях бухгалтерского учета.

В обозримом будущем Общество будет продолжать свою деятельность, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

- Принятая учетная политика применяется Обществом последовательно от одного отчетного года к другому.

- Факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место быть, независимо от фактического поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3. Раскрытие существенных аспектов учетной политики (информация об отдельных активах и обязательствах).

Информация об учетной политике	Положения учетной политики и показатели
Организация учета.	Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется аутсорсинговой компанией ООО «Ревизор» Общество осуществляет бухгалтерский учет по правилам, установленным Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н. Бухгалтерский учет ведется с применением Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 года № 94н. Применяется журнально-ордерная и машинно-ориентированная форма

	<p>бухгалтерского учета.</p> <p>В Обществе используются следующие формы первичных учетных документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - унифицированные формы, утвержденные Постановлениями Госкомстата РФ
Способы ведения бухгалтерского учета, и существенная информация об отдельных активах и обязательствах	
Основные средства	<p>В отчетном периоде в учетной политике произошли изменения по учету основных средств в связи с обязательным введением в действие ФСБУ 6/2020. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 тыс. руб.</p> <p>Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. На 01.01.2022 г. в организации списываются все основные средства, у которых первоначальная стоимость была до 100 тыс. руб. и относятся на счет МЦ.04.</p> <p>Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.</p>
Материально-производственные запасы	<p>Учет товаров и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».</p> <p>Переход на ФСБУ 5/2019 в 2022 г. перспективный, согласно п. 47 Приказа Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".</p> <p>Остатки счета 10.11.1 на 01.01.2022 г. учитываются по старым правилам, пока полностью не спишется их стоимость.</p>
Резервы	<p>В 2022 году принят следующий порядок признания дебиторской задолженности сомнительной - для целей создания резерва по сомнительным долгам, и безнадежной – для целей списания в учете:</p> <p>В бухгалтерском учете сомнительной признается задолженность, не обеспеченная гарантиями и не оплаченная или имеющая высокую степень вероятности непогашения в срок. То есть долги дебиторов или части этих долгов, в отношении которых присутствуют серьезные сомнения в их получении. В течение 2022 года резерв по сомнительным долгам формируется по виду долга по дате регистрации искового заявления в суд.</p> <p>Резерв по сомнительным долгам создается на основе проведенной инвентаризации дебиторской задолженности организации с отнесением сумм резерва на счет 91 «Прочие доходы и расходы».</p> <p>Основание: п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н.</p>
Оценочные обязательства	<p>В целях равномерного включения расходов в 2022 году в бухгалтерском учете Обществом создавался резерв на оплату отпусков по состоянию на конец года. Резерв рассчитывается как задолженность организации, если бы 01 числа следующего года возникла</p>

	необходимость одномоментного начисления отпусков в полном объеме всем сотрудникам организации. Учет ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» на соответствующих субсчетах.
--	--

4. Анализ и оценка структуры баланса и динамика прибыли

Краткая характеристика деятельности Общества

Содержание	Операция
Виды деятельности (расшифровка)	- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
Объем выручки	- 2022 г. 1 376 тыс. руб. - 2021 г. 3 405 тыс. руб.
Финансовый показатель	- убыток 2021 г. составил 11 896 тыс. руб. - убыток 2020 г. составил 2 917 тыс. руб.

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 10%.

Прочие внеоборотные активы

На 31.12.2022 г. составляют 318 353 т. р., в том числе:

- незавершенное строительство объекта 318 353 т. р.

Прочие оборотные активы

На 31.12.2022 составляют 138 т. р. в том числе:

- разные дебиторы и кредиторы 138 т. р.

Дебиторская задолженность

Просроченная и сомнительная задолженность по состоянию на 31.12.2022г. отсутствует.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался.

Прочие долгосрочные обязательства

На 31.12.2025 составляют 53 364 т. р., в том числе:

- целевое финансирование объекта строительства 53 364 т. р.

Заемные средства

По состоянию на 31.12.2022 долгосрочные заемные средства составляют 213 605 тыс. руб., краткосрочные – 16 073 тыс. руб.

Оценочные обязательства

Сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2022 отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не начислялся.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск, а также начисление страховых взносов с указанных выплат в бухгалтерском учете производится за счет оценочного обязательства - резерва по отпускам, а при его недостаточности начисленные суммы относятся к расходам на обычные виды деятельности. На 31.12.2022 неотгулянные отпуска отсутствуют, резерв по отпускам составляет 0 тыс. руб.

6. Чистые активы

Наименование показателя	На конец 2022г. тыс.руб	На конец 2021г. тыс.руб.
I. Активы		
I. Нематериальные активы		

2. Основные средства	9123	9123
3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0	0
4. Прочие внеоборотные активы	318353	120812
5. Запасы	6176	9
6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		
7. Дебиторская задолженность	89919	22445
8. Денежные средства	14	23
9. Прочие оборотные активы	131	0
10. Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1—9)	423852	152412
II. Пассивы		
11. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	213665	24770
12. Прочие долгосрочные обязательства	53364	2482
13. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	16073	45322
14. Кредиторская задолженность	81406	8546
15. Резервы предстоящих расходов	0	0
16. Прочие краткосрочные обязательства	253	245
17. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 11—16)	364701	81365
18. Стоимость чистых активов общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 10) минус итог пассивы, принимаемые к расчету (стр. 17))	59151	71047

Выручка

В структуре выручки можно выделить основной вид деятельности компании, связанный с операциями с недвижимым имуществом в 100% размере. За 2022 год выручка составила сумму в размере 1 376 тыс. руб., в 2021г. выручка составила 3 405 тыс. руб.

Себестоимость продаж

Статьи затрат	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Общехозяйственные расходы	1376	3405
ИТОГО	1376	3405

Прочие доходы

Статьи доходов	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ИТОГО	0	0

Прочие расходы

Статьи расходов	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расходы на услуги банка	3 541	133
ИТОГО	3541	133

7. События после отчетной даты

Вся информация о хозяйственной деятельности, отраженная на счетах бухгалтерского учета и отчетности за 2022 год, отражалась на основе фактических данных, предварительные данные не использовались.

Существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год (событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной деятельности) не имеется.

8. Исправление ошибок в учете и отчетности.

В 2022 году не производилось исправление ошибок за прошлый период

9. Информация о прекращаемой деятельности

В 2022 году предприятие не прекратило ни один вид деятельности.

В 2023 году не планируется прекращать какой-либо вид деятельности общества.

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.

Обострение геополитической ситуации, вызванное началом 24 февраля 2022 года военной операции на Украине, не окажет существенного влияния на возможность и намерения продолжить деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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

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

10. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Связанными сторонами Общества являются:

- Директор Общества и участник Общества с долей в Уставном капитале 100% Шварц Борис Эдуардович. В отчетном периоде производились выплаты по трудовому договору в размере 172 тыс. руб.

В 2022 году чистая прибыль между участниками Общества не распределялась. Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Директор
ООО «Специализированный застройщик
«Виктория СКК»



Шварц Борис Эдуардович