

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» (ОГРН 1142312003789, 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 129, офис 7), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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 аудиторского 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Сергей Сергеевич Шевченко
Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)



Анастасия Васильевна Горба
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099967)

Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006277738.

«20» февраля 2023 г.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"	по ОКПО 26369978		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2312213689		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, д. № 129, оф. 7			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2310220345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1202300039369

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	5 440	35 586	42 967
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	17 950	46 911	100
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 390	82 497	43 067
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 310 790	827 853	718 587
	в том числе:				
	Жилой Комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В литер 8	12101	10 455	10 764	3 722
	Земельный участок по ул. Круговая, 4/В	12102	8 214	8 214	8 214
	Многоэтажные жилые дома по ул. Дзержинского, 110 А с парковочными местами по ул. Дзержинского, 108/1 1 этап	12103	-	-	452 110
	Многоэтажные жилые дома по ул. Дзержинского, 110 А с парковочными местами по ул. Дзержинского, 108/1 2 этап	12104	-	550 739	228 594
	Земельный участок по ул. Российская 257/7	12105	179 116	179 116	-

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 1	12106	288 126	12 234	-
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 2	12107	167 206	16 368	-
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 3	12108	91 088	14 430	-
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, 257/7 в г. Краснодаре, литер 4	12109	13 201	2 208	-
Прочее	12110	553 384	33 780	25 947
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	4 143
Дебиторская задолженность	1230	1 228 855	823 843	929 804
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	177 684	95 505	53 271
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	73 832	3 134	3 036
Расчеты по налогам и сборам	12303	1 652	4 907	594
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 019	1 357	1 357
Задолженность дольщиков по ДДУ	12305	614 249	493 837	732 898
Расчеты по страхованию	12306	476	4 806	4 127
Расчеты с прочими контрагентами	12307	359 943	220 297	124 891
Поэтапная выручка застройщика в области долевого строительства	12308	-	-	9 630
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	249 280	275 942	799 099
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	2 788 925	1 927 638	2 451 633
БАЛАНС	1600	2 812 315	2 010 135	2 494 700

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	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	751 595	753 988	748 471
	Итого по разделу III	1300	751 605	753 998	748 481
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	555 541	157 968	66 267
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	349 337	283 994	602 477
	в том числе:				
	Целевые средства дольщиков по ул.Российская, 257/7 литер 1	14501	261 343	-	-
	Целевые средства дольщиков по ул.Дзержинского, 110 А литер 1	14502	-	-	602 176
	Целевые средства дольщиков по ул.Круговая, 4/В литер 8	14503	-	-	301
	Кредиторская задолженность	14504	87 994	283 994	-
	Итого по разделу IV	1400	904 878	441 962	668 744
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 154 754	529 967	1 076 903
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 047 554	436 661	890 177
	Выручка застройщика признанная на весь период строительства по договорам долевого участия	15202	-	-	13 263
	Расчеты по налогам и сборам	15203	29 091	592	61 393
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	78 109	92 714	112 070
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 078	640	572
	Прочие обязательства	1550	-	283 568	-
	в том числе:				
	Целевые средства дольщиков по ул.Дзержинского, 110 А литер 2	15501	-	283 568	-
	Итого по разделу V	1500	1 155 832	814 175	1 077 475
	БАЛАНС	1700	2 812 315	2 010 135	2 494 700



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена

Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
26369978		
2312213689		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	78 648	43 088
	Себестоимость продаж	2120	(77 000)	(21 708)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 648	21 380
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 947)	(8 847)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 299)	12 533
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 510	12 497
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	175 105	7 709
	Прочие расходы	2350	(143 007)	(22 043)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	30 309	10 696
	Налог на прибыль	2410	(32 702)	(5 178)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(32 702)	(5 178)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 393)	5 518

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	(2 393)	5 518
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
26369978		
2312213689		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	748 471	748 481
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	5 518	5 518
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 518	5 518
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	753 988	753 998
Увеличение капитала - всего:	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	-	-	-	-	(2 393)	(2 393)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 393)	(2 393)
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	-	-	-	751 595	751 605

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	751 605	753 998	748 481



**Николаева Елена
Станиславовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 февраля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
26369978		
2312213689		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 066 270	745 865
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	14 248	36 138
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по договорам долевого участия	4114	1 046 273	627 191
прочие поступления	4119	5 749	82 536
Платежи - всего	4120	(1 509 929)	(1 360 283)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 161 112)	(833 606)
в связи с оплатой труда работников	4122	(33 456)	(21 029)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 892)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(67 327)
возврат долевого средств	4125	-	(3 293)
налоги и сборы	4126	(5 788)	(5 561)
прочие платежи	4129	(299 681)	(429 467)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(443 659)	(614 418)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	28 961	-
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	28 961	-
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	28 961	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 000 971	301 820
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 000 971	301 820
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	(612 935)	(210 559)
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	(612 935)	(210 559)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	388 036	91 261
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(26 662)	(523 157)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	275 942	799 099
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	249 280	275 942
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022г.**

г. Краснодар

Раздел 1. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»,

сокращенное: ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «Екатеринодар Инвест-Строй» от 09.04.2014г. Дата государственной регистрации 17 апреля 2014 г., основное государственное регистрационное номер (ОГРН) 1142312003789. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 5 по г. Краснодару, ИНН 2312213689 КПП 231201001.

Решением № 4 единственного участника общества от 08.09.2020 года было принято изменить наименование ООО «ЕкатеринодарИнвест-Строй» на ООО «СЗ Екатеринодар Инвест-Строй».

Юридический адрес: 350080, г. Краснодар, ул. Уральская, 129, офис 7

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Жаглина Екатерина Юрьевна

Среднесписочная численность работников в 2022 году составила 22 чел.

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2022 составляет 28 чел.

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоэтажных жилых домов.

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», зарегистрированное по адресу: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 22, 1, оф. 40-68, КПП подразделения 230845001, дата постановки на учет 13.11.2018 в Инспекции ФНС России № 1 по гор. Краснодару.

2. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2022
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2022
Материально-производственные запасы	31.12.2022

3. Информация об учетной политике

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 Основные средства, ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения, ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб., за исключением:

-недвижимого имущества, включая земельные участки

-транспортных средств

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Контроль наличия и движения основных средств, по которым не применяется ФСБУ 6/2020 ведется на забалансовых счетах группы МЦ.

После признания объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - ретроспективный.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года (п. 51 стандарта)

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – в соответствии с пунктом 50 ФСБУ 25/2018.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в бухгалтерском учете по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности. Доходы Общества от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия определяются в целом по объекту в периоде получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов ежемесячно в течение срока аренды.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 с разделением на долгосрочные и краткосрочные активы в зависимости от срока погашения задолженности по договору.

4. Сведения об отчетности.

Расшифровки строкам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Существенных изменений, принятых содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не произошло.

Информация об арендованных объектах

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	22478

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офисов (головная организация и обособленные подразделения).

Арендные платежи в рамках данного договора в 2022 г. составили 5820 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2022 г. 3880 тыс. руб. (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Информация о сроках полезного использования:

Группы ОС	Срок полезного использования
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-5 лет
Офисное оборудование	3-5 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-5 лет
Помещение (39,8 м2)	25-30
Транспортные средства	5-7

Часть помещения (19,8 м2) предоставлена в аренду (аренда является операционной).

Общая сумма дохода по операционной аренде в 2022 году составила 199 тыс. руб.

Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Строка 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса

Наличие и движение основных средств:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		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		
Основные средства - всего	за 2022г.	51 166	(15 580)	2 566	(38 206)	8 760	(3 266)	-	-	-	15 526	(10 086)
	за 2021г.	51 166	(8 199)	187 330	(187 330)	-	(7 381)	-	-	-	51 166	(15 580)
в том числе:												
Офисное оборудование	за 2022г.	1 071	(1 033)	-	(965)	965	(38)	-	-	-	-	-
	за 2021г.	1 071	(912)	-	-	-	(121)	-	-	-	1 071	(1 033)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2022г.	7 697	(3 995)	428	(421)	421	(1 303)	-	-	-	7 704	(4 877)
	за 2021г.	7 697	(2 682)	-	-	-	(1 313)	-	-	-	7 697	(3 995)
Машины и	за 2022г.	6 978	(3 951)	136	-	-	(1 085)	-	-	-	7 114	(5 036)

оборудование (кроме офисного)	за 2021г.	6 978	(2 940)	-	-	-	(1 011)	-	-	6 978	(3 951)
Помещение	за 2022г.	600	(47)	2 000	(2 000)	-	(20)	-	-	600	(67)
часть площади предоставлена в аренду)	за 2021г.	600	(27)	-	-	-	(20)	-	-	600	(47)
Транспортные средства	за 2022г.	34 820	(6 554)	2	(34 820)	7 374	(819)	-	-	2	-
	за 2021г.	34 820	(1 639)	-	-	-	(4 916)	-	-	34 820	(6 554)

Строка 1170 Финансовые вложения (долгосрочные) бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	выбыло (погашено)	
Долгосрочные - всего	за 2022г.	46 911	-	(28 961)	17 950
	за 2021г.	100	46 911	(100)	46 911
в том числе:					
Взнос в уставный капитал	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	100	-	(100)	-
Соглашение о новации	за 2022г.	46 911	-	(28 961)	17 950
	за 2021г.	-	46 911	-	46 911

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости		
Запасы - всего	за 2022г.	827 853	-	5 265 800	(4 782 864)	-	1 310 790	-
	за 2021г.	266 477	-	637 736	(76 360)	-	827 853	-
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	11 594	-	82 814	(70 483)	-	23 925	-
	за 2021г.	10 708	-	46 482	(45 596)	-	11 594	-
Готовая продукция	за 2022г.	18 511	-	520 928	(77 000)	-	462 440	-
	за 2021г.	15 239	-	24 980	(21 708)	-	18 511	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	-	-	66 807	-	-	66 807	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	8 424	(8 424)	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2022г.	3 675	-	209	(3 672)	-	212	-
	за 2021г.	-	-	4 307	(632)	-	3 675	-
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Круговая, 4/В Литер 8	за 2022г.	10 764	-	-	(309)	-	10 455	-
	за 2021г.	3 722	-	7 042	-	-	10 764	-
Земельный участок ул. Круговая, 4/В (строительство)	за 2022г.	8 214	-	-	-	-	8 214	-
	за 2021г.	8 214	-	-	-	-	8 214	-
Многоэтажные жилые дома по ул.им. Дзержинского, 110/А с парковочными местами на зем. участке 1 этап	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	452 110	-	1 808 315	(2 260 425)	-	-	-
Многоэтажные жилые дома по ул.им. Дзержинского, 110/А с парковочными местами на зем. участке 2 этап	за 2022г.	550 739	-	3 817 397	(4 368 136)	-	-	-
	за 2021г.	228 594	-	322 145	-	-	550 739	-
Земельный участок по ул.Российская 257/7 в г.Краснодаре (строительство) Находится в залоге (Альфа банк)	за 2022г.	179 116	-	-	-	-	179 116	-
	за 2021г.	-	-	179 116	-	-	179 116	-
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул.Российская 257/7 в г.Краснодаре л.1	за 2022г.	12 234	-	432 911	(157 019)	-	288 126	-
	за 2021г.	-	-	12 234	-	-	12 234	-
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул.Российская 257/7 в	за 2022г.	16 368	-	210 651	(59 813)	-	167 206	-
	за 2021г.	-	-	16 368	-	-	16 368	-

г.Краснодаре л.2							
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул.Российская 257/7 в г.Краснодаре л.3	за 2022г.	14 430	-	114 023	(37 365)	-	91 088
	за 2021г.	-	-	14 430	-	-	14 430
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул.Российская 257/7 в г.Краснодаре л.4	за 2022г.	2 208	-	20 060	(9 067)	-	13 201
	за 2021г.	-	-	2 208	-	-	2 208

Корректировки в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения

В связи с ретроспективным переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения затраты на строительство жилых домов были отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы».

До вступления в силу ФСБУ 26/2020 указанные затраты отражались по строке 1190 бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы»

Основание корректировок: переход на ФСБУ 26/2020

Информация об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

Код строки Отчета о движении денежных средств	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки отчетности за 2020/2021 год
1190 (2020 год)	692 640	(692 640)	-
1100 (2020 год)	735 707	(692 640)	43 067
1210 (2020 год)	25 947	692 640	718 587
1200 (2020 год)	1 758 993	692 640	2 451 633
1190 (2021 год)	794 073	(794 073)	-
1100 (2021 год)	876 570	(794 073)	82 497
1210 (2021 год)	33 780	794 073	827 853
1200 (2021 год)	1 133 565	794 073	1 927 638

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	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)	Выбыло (погашено)	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	195 521	-	92 171	(102 602)	185 090	-
	за 2021г.	46 911	-	195 521	(46 911)	195 521	-
в том числе:							
Предоставленные беспроцентные займы	за 2022г.	195 521	-	92 171	(102 602)	185 090	-
	за 2021г.	46 911	-	195 521	(46 911)	195 521	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	628 322	-	1 300 567	(885 124)	1 043 765	-
	за 2021г.	882 893	-	345 331	(599 902)	628 322	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	20 713	-	85 634	(32 515)	73 832	-
	за 2021г.	12 666	-	36 373	(28 326)	20 713	-
Авансы выданные	за 2022г.	95 505	-	477 208	(395 029)	177 684	-
	за 2021г.	53 271	-	70 560	(28 326)	95 505	-
Прочая	за 2022г.	82 342	-	75 630	(150 448)	7 524	-
	за 2021г.	79 931	-	18 709	(16 298)	82 342	-
Расчёты по страхованию	за 2022г.	4 806	-	1 384	(5 714)	476	-
	за 2021г.	4 127	-	976	(297)	4 806	-
Участники ДДУ	за 2022г.	424 956	-	490 711	(301 418)	614 249	-
	за 2021г.	732 898	-	218 713	(526 655)	424 956	-
Предоставленные беспроцентные займы	за 2022г.	-	-	170 000	-	170 000	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2022г.	823 843	-	1 392 738	(987 726)	1 228 855	-
	за 2021г.	929 804	-	540 852	(646 813)	823 843	-

Кредиторская задолженность:

Краткосрочная – строка 1520 бухгалтерского баланса

Долгосрочная – строка 1450 бухгалтерского баланса, подстрока 14504

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода
			поступление		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	283 994	-	(196 000)	87 994
	за 2021г.	83 263	283 994	(83 263)	283 994
в том числе: прочая	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	70 000	-	(70 000)	-
Авансы полученные	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	13 263	-	(13 263)	-
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	283 994	-	(196 000)	87 994
	за 2021г.	-	283 994	-	283 994
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	529 967	946 196	(321 409)	1 154 754
	за 2021г.	993 640	348 539	(812 212)	529 967
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	515 714	666 469	(134 629)	1 047 554
	за 2021г.	890 177	15 091	(389 554)	515 714
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	592	28 499	-	29 091
	за 2021г.	61 393	4 907	(65 708)	592
прочая	за 2022г.	13 661	251 228	(186 780)	78 109
	за 2021г.	42 070	328 541	(356 950)	13 661
Итого	за 2022г.	813 961	946 196	(517 409)	1 242 748
	за 2021г.	1 076 903	632 533	(895 475)	813 961

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	640	1 565	(1 127)	-	1 078
в том числе:					
Резерв на отпуска	588	1 565	(1 127)	-	1 026
Резерв на гарантийные обязательства	52	-	-	-	52

Расшифровка к отчету о финансовых результатах

Расшифровка Отчета о финансовых результатах:

Строка 2340	Нетто-оценка, тыс. руб.
Доход от операционной аренды	199
Реализация имущества	6 456
Списание задолженности, возврат страховки, корректировочные счета-фактуры	1 330
Доход от сдачи объекта	167120
Строка 2350	0
Себестоимость реализованного имущества	5 747
Налоги и сборы	1078
Услуги банков,	107588
Прочие расходы (судебные, не принимаемые, списание задолженности и пр)	28594

Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	4 494	6 358
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	2 300	2 426
Прочие затраты	77 153	21 771
Итого по элементам	83 947	30 555
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	83 947	30 555

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор

ООО СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ» (общий директор, общество является одним из участников)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714 (общий директор)

ООО «СЗ ФЛОРА» (общий директор)

Вознаграждение управленческого персонала за 2022 год составило 2 751 826,41 рублей, НДФЛ 357 373,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 434 195,52 руб., краткосрочные вознаграждения.

Конечным бенефициаром ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» является Николаева Елена Станиславовна.

В 2022 году совершались следующие операции со связанными сторонами.

Общество с ограниченной ответственностью СК «ДОННЕФТЕСТРОЙ»:

В рамках договора аренды:

Арендатор	Остаток на начало 2022 г. (дебет), руб.	Выставленная аренда в 2022 г., руб.	Оплачено в 2022 г., руб.	Остаток на конец 2022 г., руб.
ДОННЕФТЕСТРОЙ СК	0	238800	238800	0

В рамках реализации материалов:

Арендатор	Остаток на начало 2022 г. (дебет), руб.	Реализовано в 2022 г., руб.	Оплачено в 2022 г., руб.	Остаток на конец 2022 г., руб.
ДОННЕФТЕСТРОЙ СК	0	67320,23	0	67320,23

ООО «Специализированный застройщик Доннефестрой-Юг»

В рамках реализации материалов:

Арендатор	Остаток на начало 2022 г. (дебет), руб.	Реализовано в 2022 г., руб.	Оплачено в 2022 г., руб.	Остаток на конец 2022 г., руб.
ДОННЕФТЕСТРОЙ СК	0	114738,83	114738,83	0

В рамках выданных займов, новаций

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2022 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2022 г., руб.	Выдано заемных средств в 2022 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2022 г., руб.
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ ООО	46 910 953,17	28 960 953,17	0	17 950 000,00

Николаева Елена Станиславовна

В рамках полученных займов:

Займодавец	Остаток заемных средств на начало 2021 г., руб.	Погашено (списано) заемных средств в 2021 г., руб.	Поступило заемных средств в 2021 г., руб.	Остаток заемных средств на конец 2021 г., руб.
Николаева Елена Станиславовна	26 000 000	26 000 000		

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2311305714

В рамках договоров беспроцентных займов

Заемщик	Остаток заемных средств на начало	Погашено (списано)	Поступило заемных средств	Остаток заемных средств на конец

	2022 г., руб.	заёмных средств в 2022 г., руб.	в 2022 г., руб.	2022 г., руб.
СЗ ЕКАТЕРИНОДАРИНВЕСТ- СТРОЙ ООО	195 521 020,00		79 568 714,00	275 089 734,00

6. Информация кредитах, выданных обеспечениях

Ниже в таблице представлена информация о полученных кредитах и займах:

Информация о кредитах:

Заемщик	Остаток заёмных средств на начало 2022 г., руб.	Погашено (списано) заёмных средств в 2022 г., руб.	Поступило заёмных средств в 2022 г., руб.	Остаток заёмных средств на конец 2022 г., руб.
АО «Альфа-банк»	0	-	301 864 105,22	301 864 105,22

Обязательства по кредитному договору с АО Альфабанк 035K8L от 04.06.2021г. (сданный объект - Дзержинского л.2) погашены в полном объеме.

Организацией заключено кредитное соглашение № 03WX8L с АО «Альфа-банк (ОГРН 1027700067328) о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 4 482 881 000.00 руб. Цель предоставления - финансирование строительства Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями по ул. Российская, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская 257/7, в том числе финансирование расходов затрат по управлению строительством объекта, по вводу Объекта в эксплуатацию, по оплате расходов на маркетинг и брокеридж в соответствии с бюджетом строительства.

Обеспечения: поручительство третьих лиц, залог земельного участка (принадлежит Заемщику), последующий залог прав по банковскому счету общества, открытому у кредитора.

7. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2022г. отражены в составе долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» по объектам строительства в сумме 261 343 тыс. руб.

Данные по срокам реализации объектов строительства:

Объект долевого строительства	Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам
Многоэтажный жилой комплекс по ул. Российская, 257/7, литер 1	4 кв.2024 года

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

Информация об объекте по ул. Российская 257/7:

Жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. им. Российская 257/7, литер 1

Средства дольщиков поступают на эскроу счетах, открытых в данном банке на основании трехстороннего договора эскроу счета.

Типовой договор долевого участия содержит следующее условие: «Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

Депонент: ФИО дольщика

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй»

Депонированная сумма: сумма по договору долевого участия

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее «30» июня 2025 г.

8. Непрерывность деятельности.

Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2022 года на бухгалтерскую отчетность организации.

Влияние ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией.

В 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В 2022 году общество не приостанавливало деятельность.

Организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Простои в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2022 году место не имело.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

9. Показатели и пояснения

о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Финансовые риски. Рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот.
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	

Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	+	
- доллар США	+	
- другая:	0	

Кредитные риски

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные процентные займы, тыс. руб.	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.	Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.	Выпущенные векселя, руб.	Предоставленные поручительства, тыс. руб.
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	17950	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)					
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты	-	-	-	-	301 864
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Полученные займы	-	-	-	-	253 677
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	1 154 754	87 994	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение таможенного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.		качество жилья, нежилой недвижимости высокое
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

Директор
ООО «СЗ Екатеринбург Инвест-Строй»

«16» февраля 2023г.



Николаева Е.С.

Всего прошнуровано,

пронумеровано и скреплено

печатью № двадцать листов

шесть) листов

Директор

ООО «Шевченко, Шмельва и Пармичерья»

Шевченко

