

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик
«Иннокентьевский»»**

за 2022 год

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ФИНАУДИТ»**

660025, г. Красноярск, ул. Академика Вавилова,
дом 31, офис 12

Тел. (391) 206-17-61, 232-05-35

E-mail: финаудит_krsk@mail.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**УЧАСТНИКАМ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик «Иннокентьевский»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Иннокентьевский» (ОГРН 1192468020315, офис 3-07, дом 1, улица Батурина, город Красноярск, индекс 660135), 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 за 2022 год 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Иннокентьевский» 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 описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет 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 выполняем следующее:

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 руководством 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.

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение



Есенко В.В.

Квалификационный аттестат
на право осуществления аудиторской деятельности
№ К-006247 от 02.09.2003 г., ОРН 20305010204

Директор аудиторской организации



Есенко В.В.


Квалификационный аттестат
на право осуществления аудиторской деятельности
№ К-006247 от 02.09.2003 г., ОРН 20305010204.

Аудиторская организация:
ООО «ФинАудит»,
ОГРН: 1202400021636,
Член СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ: 12006327060

07 апреля 2023г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	39897383		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД.2	2465324570		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ	41.20		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКФС	12300		
Местонахождение (адрес) 660135, Красноярский край, Красноярск г, Батурина ул, д. № 1, оф. 307	по ОКЕИ	16		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Иаименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	

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	-	401 283	352 298
	в том числе:				
	земля		-	401 283	352 298
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	746	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	13 315	-	-
	Итого по разделу I	1100	13 315	402 029	352 298
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	23 289	485 354	482 511
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 806	69 870	64 526
	Дебиторская задолженность	1230	9 707	302 646	3 783 709
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 366	65 781	12 886
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	58 169	923 651	4 343 632
	БАЛАНС	1600	71 484	1 325 680	4 695 930

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
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340		-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350		-	-
	Резервный капитал	1360		-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	17 819	9 031	12 065
	Итого по разделу III	1300	17 829	9 041	12 075
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	1 849 087
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	32
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 152	940 577	1 127 049
	Итого по разделу IV	1400	2 152	940 578	2 976 167
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	37 338	372 920	1 707 687
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	14 165	3 141	-
	Итого по разделу V	1500	51 502	376 061	1 707 687
	БАЛАНС	1700	71 484	1 325 680	4 695 930



Руководитель

(подпись)

Егоров Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)

16 марта 2023

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ "**

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной
ответственностью**

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды

0710002

31 12 2022

39897383

2465324570

41.20

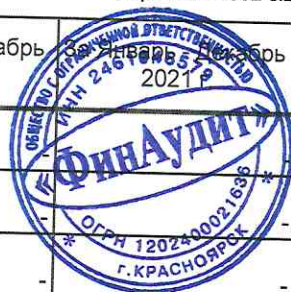
16

384



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	48 526	10 816
	Себестоимость продаж	2120	(9 166)	(2 088)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	39 360	8 728
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 715)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	28 645	8 728
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	(5 537)
	Прочие доходы	2340	12 127	13 324
	Прочие расходы	2350	(29 786)	(20 295)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 986	(3 780)
	Налог на прибыль	2410	(2 199)	805
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 454)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(745)	805
	Прочее	2460	-	(28)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 787	(3 003)

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	8 787	(3 003)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		



Руководитель

(подпись)

Егоров Владимир Владимирович

(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
39897383	
2465324570	
41.20	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 2465324570
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью по ОКФС / ОКФС
 Единица измерения: Частная собственность в тыс. рублей по ОКЕИ 384

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	-	-	-	12 065	12 075
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	69	69
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	69	69
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 103)	(3 103)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(3 103)	(3 103)
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	-	-	-	X	-	-
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	-	-	-	9 031	9 041
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	8 788	8 788
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	8 788
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	-	9



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	12 075	69	9 041
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	12 075	69	9 041
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	12 065	69	9 031
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	12 065	69	9 031
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	17 829	9 041	12 073 *



Егоров Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

16 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
39897383		
2465324570		
466579		
1.20		
16		
384		

ИНН _____
 ОГРН _____
 по ОКФС _____
 по ОКЕИ _____



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20 050	9 671
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	17 556	9 653
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 494	18
Платежи - всего	4120	(325 501)	(191 285)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(300 864)	(158 710)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(5 537)
налога на прибыль организаций	4124	(586)	(2 986)
прочие платежи	4129	(24 051)	(24 052)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(305 451)	(181 614)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	261 036	708 517
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	261 036	708 517
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	261 036	708 517

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	20 300	
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	20 300	
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	(20 300)	(474 008)
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	(20 300)	(474 008)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(474 008)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(44 415)	52 895
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	65 781	12 886
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	21 366	65 781
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Егоров Владимир
Владимирович

(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

Расшифровка строки 1210 Бухгалтерского баланса
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
 "Запасы"

материальные запасы			
готовая продукция	10 984	19	руб. 27,10
затраты в незавершенном производстве	12 154	83	руб. 438,83
ИТОГО	23 289	402	руб. 465,93



Главный бухгалтер
 управляющей организации
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева
 А.В. Савельева

Объекты незавершенного строительства на 31.12.2022г.

ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" I этап (2-5 секц)	2 435 880,30
ж.д.7А в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	7 379 24,51
ж.д.7Б в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	2 339 249,02
Итого:	12 154 436,83



Главный бухгалтер
управляющей организации
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1190 Бухгалтерского баланса
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
 "Прочие внеоборотные активы"

затраты в незавершенном производстве: ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" 3 этап	1 051 052,93
расходы будущих периодов (расходы затройщика)	1 522 159,98
Нежилое здание для обслуживания населения в мкр.Иннокентьевский	755 669,19
Инфраструктура 3мкр.Иннокентьевский	5 972,10
ИТОГО	13 314 810



Главный бухгалтер
 управляющей организации
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1250 Бухгалтерского баланса
ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
"Денежные средства"

Касса	300,00
Расчетный счет	21 359 649,84
ИТОГО	21 366 010,00



Главный бухгалтер
управляющей организации
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1230 Бухгалтерского баланса
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
 "Дебиторская задолженность"

КрасКом	1 062,13
Наследие СИБУК	8 004,00
ТГК-13	19 348,50
Мавлонов Ж.Б. ИП	4 569,82
Россети Сибирь ПАО (МРСК Сибири ПАО)	1 567,79
Сибиряк УСК ООО	19 038,00
Задолженность по договорам ДДУ	2 152 380,00
Прочее	300 787,60
Налоги	4 928,47
ИТОГО	9 707 481



Главный бухгалтер
 управляющей организации
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1550 Бухгалтерского баланса
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
 "Прочие обязательства"

ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" I этап (2-5 секц)	3 170 780,00
ж.д.7А в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	8 378 470,00
ж.д.7Б в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский"	2 650 530,00
ИТОГО	14 164 780



Главный бухгалтер
 управляющей организации
 ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1450 Бухгалтерского баланса
ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
"Прочие обязательства"

ж.д.2 в 3 мкр. жилого района "Иннокентьевский" 3 этап	
ИТОГО	



Главный бухгалтер
управляющей организации
ООО УСК "Сибиряк"



А.В. Савельева

Расшифровка строки 1520 Бухгалтерского баланса
 ООО СЗ "Иннокентьевский" на 31.12.2022г.
 "Кредиторская задолженность"

Автоматика НПО	000,00
Бастион Охрана	46 338,41
Войткевич Виктор Эдуардович ИП	86 768,00
Войткевич Наталья Викторовна ИП	131 985,35
Жилстрой СК	103 974,16
Зуев Р.В. ИП	125 000,00
КНЭПИ	453 031,65
Красноярскэнерготрейд	191 709,28
КРК (Красноярская рециклинговая компания)	7 887,96
Наследие СибУК	1 001 374,53
Сибиряк УСК ООО	24 656 075,43
Синкевич Вячеслав Владимирович ИП	9 650,00
Прочее	713 588,55
Гарантийные удержания	8 907 031,54
ИТОГО	37 337 512



Главный бухгалтер
 управляющей организации
 ООО УСК "Сибиряк"



В. Савельева

**Расшифровка отчета о финансовых результатах
за 01.01.2022-31.12.2022г.**

Структура доходов

Выручка: Генподряд	9 76 668,74
Выручка по ДДУ	35 183 122,14
Реализация инженерных сетей	9 166 066,66
Реализация материалов	11 650 046,87
Прочие доходы	477 095,19
Итого:	60 653 599,60



Структура расходов

Госпошлина	63 000,00
Налоги	430 984,00
Расходы на услуги банков	98 986,54
Реализация материалов	11 635 209,88
Себестоимость	9 166 666,66
Выплаты согласно судебных решений инвесторам	11 973 175,54
Управленческие расходы	10 715 448,49
Расходы на гарантийный ремонт	1 103 556,20
Прочие расходы	4 480 895,14
Итого:	49 667 922,45

**Главный бухгалтер
управляющей организации
ООО УСК "Сибиряк"**



А.В. Савельева

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ»**

ЗА 2022 ГОД



данная пояснительная записка является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» (далее ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ») за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетность за 2022 год, по состоянию на которую она составлена, действительна с 31 декабря 2022 года.

1. Сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» ИНН 2465324570 создано участником в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 08 февраля 1998г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», и действует на основании Гражданского кодекса Российской Федерации.

Общество зарегистрировано 06 июня 2019 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Красноярска и занесено в Единый государственный реестр юридических лиц под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1192468020315

Общество расположено по адресу: 660135, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, 1 офис 3-07

Юридический и фактический адрес местонахождения Общества совпадают.

1.2. Учредителем, ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» является юридическое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Строительная Компания "СИБИРЯК"

1.3. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей

1.4. Функцию единоличного исполнительного органа Общества исполняет Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Строительная Компания "СИБИРЯК", действующая на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02 июля 2019 года.

1.5. ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» осуществляет деятельность
- Строительство жилых и нежилых зданий

2. Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет автоматизирован и ведется с использованием компьютерной программы 1С Предприятие 8.3, 1С ЗУП 2.5.

Общество разработало рабочий план счетов (РПС) на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Минфином РФ от 31.10.2000 № 94Н.

Рабочий план счетов содержит синтетические счета, субсчета аналитического уровня, необходимые для адекватного отражения всех хозяйственных операций с учетом особенностей организационной структуры Общества, принятой учетной политики,

раздельного учета операций, полноты формирования бухгалтерской отчетности.

3. Пояснения к показателям бухгалтерской отчетности

3.1. Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована с учетом действующим в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и порядка формирования отчетности, в частности:

- ✓ Федеральный закон от 06.12.2011г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н;
- ✓ Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н.
- ✓ Налоговым кодексом РФ;
- ✓ Утвержденная руководителем организации Учетная политика.



3.2 Учетная политика

Руководствуясь положением по ведению бухгалтерского учета согласно учетной политике, формирование и списание всех статей затрат производится с соблюдением принципа соответствия доходов и расходов.

Расходы по управлению предприятием в полном размере включаются в стоимость реализованной продукции, работ, услуг.

3.3. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.

Учет основных средств Обществом ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001г. №26н и Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств от 13.10.2003 г. № 91н.

На балансе ООО ООО СЗ «ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ» не числятся основные средства.

3.4. Материально-производственные запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом 5/2019, утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая включает в себя покупную стоимость (без НДС), расходы на транспортировку, доставку и страхование; комиссионные вознаграждения; таможенные пошлины и иные платежи.

В составе материально-производственных запасов (МПЗ) по счету 10 учитываются сырье и материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали, тара и тарные материалы, строительные материалы.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС, таможенные пошлины, невозмещаемые налоги и иные расходы, непосредственно связанные с приобретением.

Подрядная строительная организация может вести строительство, используя как свои материалы, так и материалы заказчика (застройщика). Материалы, передаются подрядчику на давальческой основе, что обязательно фиксируется в договоре, то есть остаются собственностью заказчика. Такая передача оформляется по форме накладной М-15. Учет материалов ведется на счете 10.07 «Материалы» переданные в переработку на сторону». Списание в производство производится ежемесячно на основании отчета об использовании материалов.

По строке 1210 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022г. отражены запасы в сумме 23 289 тыс. руб. в т.ч.:

- МПЗ в сумме 150 тыс. руб.
- затраты на строительство - 12 154 тыс. руб.
- объекты, оформленные в собственность для дальнейшей продажи – 10 985 тыс. руб.

3.5. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» годового баланса 2022 года отражена задолженность в сумме 9 707 тыс. руб.:

Дебиторская задолженность	Задолженность на 31.12.2022 (тыс. руб.)
Авансы выданные	7 164
Расчеты с покупателями	85
Налоги и сборы	5
Задолженность по ДДУ	2 152
Прочее	301
ИТОГО	9 707

По итогам на 31.12.2022 года Общество произвело инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности, сомнительные долги перед Обществом на отчетную дату отсутствуют.

3.6. Денежные средства

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	На конец отчетного периода, тыс. руб.
Расчетный счет	21 360
Касса	6
Итого	21 366

При формировании отчета о движении денежных средств по текущей деятельности отражено движение денежных средств, связанных с основной деятельностью, а также выполнением прочих работ, оказанием услуг.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС: полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков); перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам); уплаченные в бюджетную систему РФ; возвращенные из бюджета.



3.7. Капитал и резервы (III раздел Бухгалтерского баланса)

Структура раздела «Капитал» бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату – 31.12.2022 г. содержит следующие значения:

- Уставный капитал в сумме 10 тыс. рублей;
- Нераспределенная прибыль 17 819 тыс. рублей

3.8 Кредиты и займы

Учет обязательств по займам и кредитам осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 N 107н.

Общество учитывает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок погашения которых по условиям договора превышает 12 месяцев, до момента истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности, и отражает их по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

Проценты по полученным кредитам и займам начисляются ежемесячно.

Задолженность по кредитам и займам, отраженная по стр.1410 «Заемные средства» разд. IV «Долгосрочные обязательства» отсутствует.



просроченных обязательств по договорам кредитов и займов нет.

3.9. Кредиторская задолженность

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены суммы задолженности поставщикам и подрядчикам, задолженность по налогам и сборам, авансы полученные, прочие кредиторы.

Расшифровка краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1520:

Наименование строки баланса	31.12.2022 г. тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	36 624
Прочее	714
ИТОГО	37 338

3.10. Выручка от реализации

Бухгалтерский учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" 9/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 32н, и Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" 10/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 33н.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) и активов сторонним организациям, отражается на счетах реализации по мере отгрузки продукции (выполнения работ, оказания услуг), передачи активов и предъявлению покупателю расчетных документов, если договором не предусмотрен иной порядок перехода права собственности.

В Отчете о прибылях и убытках за 2022 год выручка отражена за вычетом НДС (налога на добавленную стоимость). К доходам от обычных видов деятельности отнесена выручка от реализации (продажи) продукции и поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе:

№ п/п	Наименование дохода	Сумма без НДС, тыс. рублей
1.	Выручка: услуги генерального подряда	3 977
2.	Выручка по ж.д.	35 383
3.	Выручка: инженерные сети	9 166
	Итого выручка	48 526

3.11. Расходы организации

Расходы признаются Обществом

- когда имеется уверенность в том, что осуществление затрат является причиной извлечения соответствующего дохода. Затраты могут быть признаны расходом непосредственно (в случае реализации услуг, работ, признания управленческих или коммерческих расходов) или через выбытие активов, для создания которых Общество ранее осуществляло эти затраты (основные средства, материально-производственные запасы, собственная продукция и т. д.). Тогда в учете признаются расходы по обычным

видам деятельности или прочие расходы (выбытие прочих активов, исключение из состава имущества организации, выбытие продукции);

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к учету в сумме исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной или иной форме или величине кредиторской задолженности.

В Отчете о прибылях и убытках за 2022 год к расходам от обычных видов деятельности отнесены расходы, непосредственно связанные с получением Обществом выручки по основным видам деятельности, а также управленческие расходы в том числе:

№ ип	Наименование расхода	Сумма, тыс. рублей
	<i>Себестоимость продаж стр. 2120</i>	
1.	Инженерные сети	9 166
	Итого расходы (стр. 2120)	9 166

3.12. Прочие расходы организации

В составе прочих расходов Организации в 2022 году учтены следующие расходы (стр. 2350 Формы № 2):

№ пп	Наименование расхода	Сумма, тыс. рублей
1.	Услуги банка	99
2.	Налоги	431
3.	Госпошлина	63
4.	Реализация материалов, услуг	11 635
5.	Выплаты согласно судебных решений инвесторам	11 973
6.	Расходы на гарантийный ремонт	1 104
7.	Прочее	4 481
	Итого	29 786

Проценты к уплате

По строке 2330 «Проценты к уплате» указана сумма процентов 0 тыс. руб., уплаченная организацией по всем видам долговых обязательств (займам, кредитам) (п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

Расходы признаются в бухгалтерском учете только при выполнении условий, перечисленных в п. 16 ПБУ 10/99, а именно:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

При этом расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной) (п. 17 ПБУ 10/99).





Прочие доходы организации

В составе прочих доходов Организации в 2022 году отражены следующие доходы (стр. 340 Формы № 2):

№ п/п	Наименование дохода	Сумма, тыс. рублей
1.	Реализация материалов, услуг	11 650
2.	Прочие доходы	477
	Итого	12 127

4. Связанные стороны

Список связанных сторон Общества на 31 декабря 2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица
1	Егоров Владимир Владимирович
2	БОГРАДА, ООО
3	НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
4	РАЗВИТИЕ-С, ООО
5	СЗ УНИВЕРСИТЕТ-СТРОЙ, ООО
6	ДУБРОВИНСКИЙ, ООО
7	СЗ ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ 4, ООО
8	СЗ НАНЖУЛЬ 6, ООО
9	СЗ НАНЖУЛЬ 7, ООО
10	СЗ НАНЖУЛЬ 8, ООО
11	СЗ НАНЖУЛЬ 14, ООО
12	СЗ НОВООСТРОВСКИЙ ДОМ, ООО
13	СЗ СТАСОВА, ООО
14	СИБИРСКИЙ РЕГИОН, ООО УК
15	СИБИРЯК, ООО УСК
16	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
17	СЗ СУРИКОВ, ООО
18	УНИВЕРСИТЕТ-СТРОЙ, ООО
19	ЭКСКЛЮЗИВ-СТРОЙ, ООО

В соответствии с Приказом Минфина России от 29.04.2008 №48н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) информация о связанных сторонах может быть раскрыта в ограниченном объеме.



5. Непрерывность деятельности

С февраля 2022 года со стороны США, ЕС и ряда других стран вводятся новые санкции в отношении российских граждан и юридических лиц, а также правительством РФ вводятся ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может, в свою очередь, оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство Общества на постоянной основе оперативно отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества, а также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

Руководство не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества и считает указанные события после отчетной даты некорректирующими.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Но поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

6. События, произошедшие после отчетной даты

Общество не имеет существенных событий, произошедших за период с 31 декабря 2022 г. по момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО УСК «Сибиряк»



В.В. Егоров

Данные	Кол-во листов
Пронумеровано, прошнуровано, всего двадцать девять листов	29
В том числе:	
Аудиторское заключение	5
Бухгалтерская отчетность	24
Директор ООО «ФинаАудит» _____   В.В. Есенжо	