

Аудиторское заключение

независимого аудитора
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»

за 2021 год

+7 861 275-82-08



info@auditint.ru



www.auditint.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА УЧАСТНИКУ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ» (ООО «СЗ КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ» ОГРН 1142311004296), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к ООО «СЗ КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ» 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 АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 лица, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЁТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до его 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.

Директор ООО «АКЦ»
(ОРНЗ 21606082121)



М.Н. Заремук

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006009901)

Л.В. Штеймарк

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско - консалтинговый центр» (ООО «АКЦ»);
ОГРН 1022301195839;

Место нахождения: 350058, г.Краснодар, ул. Старокубанская 114, офис 710;

Почтовый адрес: 350018, г.Краснодар, ул. Сормовская 5/7, офис 803;

Член саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество»;
ОРНЗ 11606067696.

« 28 » апреля 2022 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"	по ОКПО	26104547		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2311170619		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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) 350059, Краснодарский край, Краснодар г, Восточно-Кругликовская ул, д. № 96, пом. 14				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Ю " АКЦ "

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2308042494
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1022301195839

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	455 487	348 416
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	369	127	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	73	243	4
	Итого по разделу I	1100	441	455 857	348 420
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	90 607	-	17
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 627 845	241 567	8 249
	в том числе:				
	Задолженность участников долевого строительства		1 436 217	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	961 362	708 642	45
	Прочие оборотные активы	1260	1 276 509	142	23
	в том числе:				
	стоимость незавершенного строительства		1 276 503	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 956 323	950 352	8 333

	БАЛАНС	1600	3 956 765	1 406 209	356 753
--	---------------	------	-----------	-----------	---------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	328 555	328 555	328 555
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 057	13 335	12 594
	Итого по разделу III	1300	335 612	341 890	341 149
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 052 733	852 571	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	112 539	180 542	3 077
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого строительства		112 539	180 542	3 077
	Литер 5		75 128	-	-
	Литер 6		20 073	-	-
	Литер 7		17 338	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 165 273	1 033 112	3 077
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	22 235	3 278	588
	Кредиторская задолженность	1520	108 775	27 816	11 841
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 191	112	99
	Прочие обязательства	1550	1 323 679	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого строительства		1 323 679	-	-
	Литер 4		1 323 679	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 455 879	31 206	12 528
	БАЛАНС	1700	3 956 765	1 406 209	356 753

Руководитель

Белобородов Сергей
Валерьевич

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

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

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

Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД	0710002		
	31	12	2021
по ОКПО	26104547		
ИНН	2311170619		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	107	559
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	107	559
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(425)	(5)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(318)	554
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	996	129
	Прочие расходы	2350	(7 196)	(68)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 518)	615
	Налог на прибыль	2410	258	127
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	240	127
	Прочее	2460	(18)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 278)	742

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 278)	742
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
26104547		
2311170619		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"

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

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 2019 г.	3100	328 555	-	-	-	12 594	341 149
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	741	741
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	741
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	328 555	-	-	-	13 335	341 890
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	-	-	-	-	(6 278)	(6 278)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(6 278)	(6 278)
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 2021 г.	3300	328 555	-	-	-	7 057	335 612

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	335 612	341 890	341 149



 Руководитель **Степанов Сергей Валерьевич** (подпись)

 (электронная цифровая подпись)

28 марта 2022

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"	ИНН	26104547		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	2311170619		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	249	8
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	249	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	8
Платежи - всего	4120	(947 691)	(143 398)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(877 557)	(136 314)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 542)	(808)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 049)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(60 543)	(6 276)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(947 442)	(143 390)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 200 162	851 987
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 200 162	851 987
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 200 162	851 987
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	252 720	708 597
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	708 642	45
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	961 362	708 642
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Белобородов Сергей
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода							
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка							
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения							Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2020г.	-	-		-
В том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-		-
	5171	за 2020г.	-	-		-
в том числе:	5180	за 2021г.	-	-		-
	5190	за 2020г.	-	-		-
	5181	за 2021г.	-	-		-
	5191	за 2020г.	-	-		-



Руководитель
Белобородов Сергей Валерьевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

28 марта 2022г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2020г.	348 416	107 071	-	-	455 487
в том числе:							
ЗАТРАТЫ ЗАСТРОЙЩИКА	5241	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2020г.	152 074	9 511	-	-	161 585
Земельный участок 23:43:0129001:26888 (43415 м2) Российская, 267	5242	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2020г.	863	910	-	-	1 773
ЛИТЕР 4, 5, Российская, 267 (Общие затраты)	5243	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2020г.	1 460	1 482	-	-	2 941
ЛИТЕР 4, Российская, 267	5244	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020г.	142 860	85 922	-	-	228 781
ЛИТЕР 5, Российская, 267	5245	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020г.	49 600	8 986	-	-	58 596
ЛИТЕР 6 Российская, 267	5246	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-
ЛИТЕР 7 Российская, 267	5247	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2020г.	-	12	-	-	12
ЛИТЕР 9, 10, 11 (Паркинг) Российская, 267	5248	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2020г.	1 332	239	-	-	1 571
Общие затраты ЛИТЕР 4, 5, Паркинг (9,10,11)	5249	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2020г.	228	-	-	-	228

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:					
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:					
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 298	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель  **Белобородов Сергей Валерьевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

ИНН 23-05-70619
ГОРОД АСНОЛАД
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

28 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			за 2021г.	за 2020г.	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость		резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2021г.	-	-	-	330 663	(240 066)	-	-	-	X	90 607	-	90 607	
	5420	за 2020г.	17	-	17	-	(17)	-	-	-	X	-	-	-	
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	330 660	(240 063)	-	-	-	330 660	90 607	-	90 607	
	5421	за 2020г.	17	-	17	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



**Белобородов Сергей
Валерьевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 мая 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			Выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2021г.	241 567	-	1 541 864	-	(155 504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2020г.	8 249	-	235 164	-	(1 845)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5511	за 2021г.	671	-	-	-	(671)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	-	-	671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5512	за 2021г.	59 843	-	155 962	-	(23 965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2020г.	3 186	-	56 949	-	(292)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2021г.	181 054	-	1 385 902	-	(130 868)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2020г.	5 063	-	177 544	-	(1 553)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	241 567	-	1 541 864	-	(155 504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2020г.	8 249	-	235 164	-	(1 845)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021г. за 2020г.	852 571	1 200 162	-	-	-	-	-	2 052 733
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2021г. за 2020г.	828 467	1 161 652	-	-	-	-	-	1 990 119
займы	5553 5573	за 2021г. за 2020г.	24 104	38 510	-	-	-	-	-	828 467
прочая	5554 5574	за 2021г. за 2020г.	-	24 104	-	-	-	-	-	62 614
	5555 5575	за 2021г. за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	24 104
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021г. за 2020г.	31 094 12 429	92 768 35 264	25 446 3 978	(18 782) (20 578)	-	484	-	131 010
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2021г. за 2020г.	27 699 9 467	92 160 19 612	27	(12 235) (1 380)	-	-	-	107 652
авансы полученные	5562 5582	за 2021г. за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	27 699
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2021г. за 2020г.	116 2 343	374 (645)	-	(85) (2 332)	-	484	-	889
кредиты	5564 5584	за 2021г. за 2020г.	2 250	-	661	(6 461)	-	-	-	116
займы	5565 5585	за 2021г. за 2020г.	1 028 588	-	2 250 3 336	-	-	-	-	17 871
прочая	5566 5586	за 2021г. за 2020г.	-	16 197	1 078	(16 835)	-	-	-	2 250
	5567 5587	за 2021г. за 2020г.	31	234	-	(31)	-	-	-	4 364
Итого	5550 5570	за 2021г. за 2020г.	883 665 12 429	1 292 930 887 835	25 446 3 978	(18 782) (20 578)	X X	484	X X	2 183 743

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



 Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

28 марта 2022 года

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	428	334
Итого по элементам	5660	428	334
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	428	334

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



**Белобородов Сергей
Валерьевич**
(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	112	1 179	(101)	-	1 191
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



**Белобородов Сергей
Валерьевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	1 165 160	82 685	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	1 165 160	82 685	-
Выданные - всего	5810	4 688 923	1 939 623	10
в том числе:				
залог доли в Уставном Капитале	5811	328 555	328 555	-
Залог имущественных прав	5812	4 360 368	1 611 068	-



Руководитель **Белобородов Сергей Валерьевич**
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.		
		Получено	На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы	5901	-	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего						
за 2021г.	5910	-	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-	-
в том числе:						
за 2021г.	5911	-	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-	-



Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

28 марта 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью

«СЗ Капиталинвестстрой»

РФ, 350059, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 96, оф. 14

ИНН 2311170619 КПП 231101001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год ООО «СЗ Капиталинвестстрой»

1. Общие сведения

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Капиталинвестстрой».

Сокращенное наименование - ООО «СЗ Капиталинвестстрой»

Фактический и юридический адрес организации: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 96, оф. 14.

Государственная регистрация – Общество зарегистрировано ИФНС России № 4 по г. Краснодару 25.03.2014г.

ОГРН - 1142311004296

ИНН - 2311170619

КПП - 231101001

Уставный капитал 328 555 000,00 рублей, внесен денежным эквивалентом.

Сведения об участниках и их долях на 31.12.2021г.

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Белобородов Сергей Валерьевич.	100	328 555 000,00

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Директор - Белобородов Сергей Валерьевич.

Функции главного бухгалтера выполняет Белобородов Сергей Валерьевич.

Средняя численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2021г. составила 6 человек и распределяется по отделам и службам:

Структурные подразделения	Численность
Директор	1
Заместитель директора по экономике и финансам	1
Начальник юридического отдела	1
Юрисконсульт	1
Бухгалтер	1
Начальник отдела строительного контроля	1

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	01.11.2021
Материально-производственные запасы	01.11.2021
Денежные средства	30.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	30.12.2021
Расчеты с покупателями и заказчиками	30.12.2021
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	30.12.2021
Резервы, расходы будущих периодов	30.12.2021

2. Описание деятельности

Основным направлением деятельности организации ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» является оказание услуг – «Выполнение функций заказчика-застройщика».

Услугой Заказчика-застройщика является весь комплекс действий, выполняемых от получения и оформления документов, разрешающих строительство объекта до вступления собственника в права владения в соответствии с переданными ему документами.

ООО СЗ «КапиталИнвестСтрой»:

- осуществляет реализацию инвестиционных проектов

За 2021 год:

- привлекает займы и кредиты;

- предоставляет займы физическим и юридическим лицам;

- является малым предприятием в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

В собственности ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» имеет земельный участок (Договор купли-продажи от 21.07.2014 г., Государственная регистрация, дата регистрации 31.07.14 г, Запись регистрации 23-23-01/331/2014-525; 23-23-01/331/2014-575 – кадастровый номер 23:43:0129001:26888).

ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» имеет разрешение на строительство № RU 23306000-3720-Р дата выдачи 21.11.2014 г. Объект строительства- жилой комплекс по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 267. Название жилого комплекса- «ОНИКС». Информация о комплексе расположена на сайте www.CAPSTROI.COM.

ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» продолжает вести строительство многоэтажных жилых домов по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 267 Литер 4, Литер 5, а также объектов нежилого назначения –торговые павильоны Литер 6, 7, 8 , объекты непромышленного назначения – паркинги Литер 9,10,11. ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» получило «Заключение о соответствии застройщика» № 69-04-6740/19 от 21.06.2019 года.

В своих взаимоотношениях с участниками долевого строительства организация руководствуется Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года.

Строительство ведется подрядными организациями, имеющими в своем распоряжении необходимые кадры и ресурсы для осуществления строительной деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

– Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

– «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н.

– приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

– других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

а так же:

–приказа Общества «Об учетной политике» от 30.12.2020 № 1-У.

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

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, на основе которого используется программное обеспечение 1С «БСО» и «ЗУП».

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2021 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

3. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями

ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества на 2021 год утверждена Приказом № 1-У от 30.12.2020г.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в два года.

Резервы по сомнительным долгам Общества в отчетном году создаются по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается в соответствии с ПБУ 9/99.

Затраты на строительство учитываются на счете 08 субсчет 03 «Строительство объектов основных средств» аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям.

Незавершенное производство учитывается на счете 08 субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров собственного производства, а также выполнением работ и оказанием услуг относятся:

- услуги сторонних организаций по выполнению строительно-монтажных работ;
- услуги сторонних организаций по выполнению проектных и изыскательских работ.
- услуги сторонних организаций по предоставлению специальной техники.
- списание общестроительных материалов.

Общепроизводственные затраты учитываются на счете 20 «Основное производство» и счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разделе «Затраты застройщика» по статьям затрат.

При выбытии **финансовых вложений** их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но **относящиеся к следующим отчетным периодам**, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производилась.

Резерв по сомнительным долгам. Общество формирует резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;

в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;

г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;

д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию. (Основание: п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

По состоянию на 31.12.2021г. резерв по сомнительным долгам сформирован и составляет 567 тыс. руб.

Резерв на оплату отпусков. Резерв на оплату отпусков – это оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков. Резерв на оплату отпусков является источником выплаты отпускных, компенсаций за неиспользованный отпуск и уплаты взносов во внебюджетные фонды.

Резерв по отпускам создается ежемесячно на последнее число каждого месяца исходя из величины среднего дневного заработка каждого работника.

Оценочное обязательство создается исходя из количества не отгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного каждым работником на конец каждого месяца. Сумма рассчитывается по формуле:

$$\begin{array}{c}
 \text{Отпускные} \\
 \text{работника} \\
 \text{с учетом} \\
 \text{взносов во} \\
 \text{внебюджет-} \\
 \text{ные фонды}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{Количество} \\
 \text{неисполь-} \\
 \text{зованных} \\
 \text{дней отпу-} \\
 \text{ска работ-} \\
 \text{ника}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{Средний} \\
 \text{дневной} \\
 \text{заработок} \\
 \text{конкрет-} \\
 \text{ного} \\
 \text{работника}
 \end{array}
 \times
 \left(1 + \begin{array}{c}
 \text{Тариф взносов} \\
 \text{во внебюджет-} \\
 \text{ные фонды} \\
 \text{в отношении} \\
 \text{данного работ-} \\
 \text{ника (в \%)}
 \end{array} / 100\% \right)$$

Сумма резерва отпусков в бухгалтерском учете будет отражаться по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв предстоящих отпусков», в корреспонденции со счетом 08.03 «Строительство объектов основных средств».

По результатам инвентаризации остатка резерва, доначисляется резерв по дебету счетов учета затрат 20, 25, 26, 44, 08 и кредиту счета 96. Излишне зарезервированные в прошлом году и не использованные в отчетном году суммы резерва отпусков включаются в состав прочих доходов организации по дебету счета 96 и кредиту счета 91 «Прочие доходы и расходы», субсчет 91.1 «Прочие доходы».

Расчет формируется с помощью программы 1С ЗУП

Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (п. 3 ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н».

В 2021 году было создано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам работников организации.

По состоянию на 31.12.2021г. размер оценочного обязательства по неиспользованным отпускам составляет 1 191 тыс. руб. Ожидаемый срок его исполнения – до 31.12.2022г.

Резерв на гарантийный ремонт. В целях равномерного учета затрат в составе расходов Общество формирует резервы на гарантийный ремонт (далее РГР) и обслуживание.

РГР признается в бухгалтерском учете застройщика в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству (пункт 15 ПБУ 8/2010). Оценочное обязательство по РГР рассчитывается по формуле:

Предельный размер резерва	=	Сумма расходов на гарантийный ремонт за предыдущие три года	:	Сумму выручки от реализации работ с предоставлением гарантии за предыдущие три года	x	Сумму выручки от реализации работ с предоставлением гарантии за год (квартал, месяц)
---------------------------	---	---	---	---	---	--

Если расходы на гарантийный ремонт за предыдущие три года не производились, то резерв не начисляется.

Резерв на гарантийный ремонт по состоянию на 31.12.2021г. не создавался в виду отсутствия расходов на гарантийный ремонт.

С 01.01.2021 г. Общество применило ФСБУ 5/2019 «Запасы», используя перспективный подход в соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008. Последствия изменений в учетной политике при переходе на применение ФСБУ 5/2019 отражались в бухгалтерском учете и отчетности перспективно только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета. Данное изменение учётной политики не оказало существенного влияния на показатели данной бухгалтерской отчётности.

4. Финансовые результаты хозяйственной деятельности

ООО «СЗ Капиталинвестстрой» применяет ПБУ 18/02.

Финансовый результат (бухгалтерский), полученный в 2021 году составил - 6 278 073,84 руб. (получен убыток).

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Текущая задолженность по налогам и взносам на 31.12.2021 года составляет 588 076,18 руб. в том числе во внебюджетные фонды – 99 370,63 руб.

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2021 год, рублей
реализация услуг в 2021 году (услуга хранения крана)	106 830,00

К строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2021 год, рублей
Себестоимость	0,00

К строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2021 год, рублей
Общехозяйственные расходы	424 868,52

К строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах:

Статьи доходов	Показатели за 2021 год, рублей
прочие доходы (начисление коммунальных услуг по мировому соглашению)	996 239,95

К строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Прочие доходы в 2021 году составили 7 196 025,68 руб. из них:

Статьи расходов	Показатели за 2021 год, рублей
Прочие доходы (расходы) (дебиторская задолженность в связи с ликвидацией должника, коммунальные услуги по мировому соглашению, по исполнительному листу)	6 598 687,39
Резервы по сомнительным долгам	567 092,13
Затраты на подготовительные работы	2 936,67
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	27 104,70
Штрафы, пени по налогам	204,79

Отложенные Налоговые активы

При наличии постоянных налоговых обязательств (активов), изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, корректирующих показатель условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, отдельно в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрываются:

- условный расход (условный доход) по налогу на прибыль;

постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль;

постоянные и временные разницы, возникшие в прошлых отчетных периодах, но повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода;

суммы постоянного налогового обязательства (актива), отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства;

причины изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом;

суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные в связи с выбытием актива (продажей, передачей на безвозмездной основе или ликвидацией) или вида обязательства.

Условный доход по налогу на прибыль за 2021 год составил 1 304 тыс. руб. = - 6 518 тыс. руб. * 20%

Текущий налог на прибыль за 2021 год = 0 т. руб. = Условный доход (1 304 тыс. руб.) - ПНО (921 тыс. руб.) + ОНА (369 т. руб.) - ОНО (2 т. руб.).

5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности

Расчетные счета

Остатки по выпискам банков на 31.12.2021г. составляют:

Наименование банка	остаток на 31.12.2021г.
40702810030000043451, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	30 900,80
40702810630000003752, ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА РОССИИ	3 825,76
Итого:	34 726,56

Специальные счета

Остаток по аккредитивному счету на 31.12.2021г. составляют:

Банковские счета	Остаток на 31.12.2021г.
40901810200020510518, ПАО СБЕРБАНК	70 162 187,30
40901810400020521145, ПАО СБЕРБАНК	843 140 769,59
45207810755000003210, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	48 024 182,48
Итого:	961 327 139,37

Целевое финансирование

Обязательства организации по средствам дольщиков, полученных на строительство многоквартирного дома по состоянию на 31.12.2021г.:

Счет, Наименование счета	Сальдо на 31.12.2021г	Срок сдачи объекта согласно проектной декларации	Срок сдачи объекта по ДДУ
ЖК «ОНИКС» Жилой дом по ул. Российская, 267 в г. Краснодаре. Литер 4	1 323 678 819,40	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 30.09.2022 (п.17.2.2 проектной декларации № 23-001938 от 13.12.2021г.)	застройщик обязуется передать участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п.3.1 договоров) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – до 31.03.2022 года

ЖК «ОНИКС» Жилой дом по ул. Российская, 267 в г. Краснодаре. Литер 5	75 127 514,00	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 30.09.2024 (п.17.2.2 проектной декларации № 23-001938 от 13.12.2021г.)	застройщик обязуется передать участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п.3.1 договоров) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – до 31.03.2024 года
ЖК «ОНИКС» Торговый павильон по ул. Российская, 267 в г. Краснодаре. Литер 6	20 072 910,00	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 31.12.2023 (п.17.2.2 проектной декларации № 23-001938 от 13.12.2021г.)	застройщик обязуется передать участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п.3.1 договоров) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – до 30.06.2023 года
ЖК «ОНИКС» Торговый павильон по ул. Российская, 267 в г. Краснодаре. Литер 6	17 338 200,00	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 31.12.2023 (п.17.2.2 проектной декларации № 23-001938 от 13.12.2021г.)	застройщик обязуется передать участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п.3.1 договоров) Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – до 30.06.2023 года

Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на эскроу-счета

Сумма дебиторской задолженности дольщиков по оплате договоров долевого строительства по состоянию на 31.12.2021г. составляет 1 436 217 443,40 руб.

Затраты на возведение объектов долевого строительства

По состоянию на 31.12.2021г. сумма затрат по незавершенным объектам долевого строительства составляет:

Объекты строительства	Сальдо на 31.12.2021г.
ЗАТРАТЫ ЗАСТРОЙЩИКА	
Земельный участок 23:43:0129001:26888 (43415 м2) Российская, 267	240 466 443,00
ЛИТЕР 4, 5, Российская, 267 (Общие затраты)	2 376 911,00
ЛИТЕР 4, Российская, 267	5 636 576,23
ЛИТЕР 5, Российская, 267	752 748 551,89
ЛИТЕР 6 Российская, 267	238 493 692,24
ЛИТЕР 7 Российская, 267	18 896 086,22
ЛИТЕР 9, 10, 11 (Паркинг) Российская, 267	16 313 188,50
Итого:	1 571 056,11
	1 276 502 505,19

Финансовый результат по объектам долевого строительства будет сформирован по мере ввода объектов строительства в эксплуатацию и передачи недвижимости дольщикам.

Стоимость незавершенного строительства ЖК «ОНИКС» (сч.08), отраженная в бухгалтерской отчетности за 2020 год по строке 1150 «Основные средства» в бухгалтерской отчетности за 2021г. перенесена в строку 1260 «Прочие оборотные активы».

Информация о выданных обществом залогах:

В обеспечение выполнения ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» (заемщиком) своих обязательств по кредитным договорам, заключенным с ПАО Сбербанк, между банком и заемщиком были заключены следующие договора залога недвижимого имущества:

- Договор залога имущественных прав №8619/0000/2020/21604 /ДЗ1 от 11.09.2020г на сумму 1 803 705 500,00руб;
- Договор залога имущественных прав №8619/0000/2021/22078/ИП-1 от 15.09.2021г. на сумму 1 467 384 000,00руб;
- Договор залога имущественных прав №8619/0000/2021/22078/ИП-2 от 15.09.2021г. на сумму 24 100 000,00руб.

В обеспечение выполнения ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» (заемщиком) своих обязательств по кредитным договорам, заключенным с ПАО Сбербанк, между банком и заемщиком были заключены следующие договора ипотеки недвижимого имущества:

- Договор ипотеки №8619/0000/2021/22030/ДИ-1 от 04.06.2021г на сумму 379 231 000,00руб.;
- Договор ипотеки №8619/0000/2021/22078/ДИ-1 от 15.09.2021г. на сумму 685 947 000,00руб.
- Договор залога доли в УК 23АВ0695534 от 23.09.2020г на сумму 328 555 000,00руб.

Информация о арендованном имуществе:

ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» принял в аренду нежилые помещения площадью 120,9 кв.м., расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 96 согласно Договора Субаренды № 1/1/2021/КИС от 01.06.2021г. у ИП Клименко И,И.

6. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами общества являются:

- Белобородов Сергей Валерьевич - Директор, единственный участник с долей в УК общества 100 %.

Конечным бенефициаром в ООО «СЗ Капиталинвестстрой» является:

- Белобородов Сергей Валерьевич.

7. Информация об операциях со связанными сторонами

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Виды операций	Сумма договора, остаток на 2021 год, руб.	Документ, подтверждающий характер отношений	Сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор займа №ИПБ140619 от 14.06.2019 (12%)	491 000	Договор займа	31.12.2023 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор целевого займа (7%) № БСВ-17092020-КИС от 17.09.2020г.	33 100 000	Договор займа	31.12.2023 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного займа б/н от 10.12.2019	551 867,00	Договор займа	10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного целевого займа №БСВ-20032020-КИСот 20.03.2020	365 787,00	Договор займа	10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа № БСВ-21042020-КИС от 21.04.2020г. (8%)	70 000	Договор займа	31.12.2023 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа от 12.05.2020 (9,5%)	16 125 000	Договор займа	31.12.2023 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа №БСВ16062021КИС от 16.06.2021г. (6%)	11 910 000	Договор займа	31.12.2023 безналичная оплата

Итого		62 613 654		
-------	--	------------	--	--

Выплаты доходов в пользу управленческого персонала Общества (Директор Общества) с учетом начисленных налоговых отчислений в бюджет и фонды (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги, ежегодный оплачиваемый отпуск, премии, оплата больничных листов и т.д.) в 2021 году составили в совокупности сумму 229 тыс. руб. (аналогичные выплаты в 2020 году составили – 175 тыс. руб.).

8. Информация о событиях после отчетной даты

Изменение в учётной политике Общества на 2022 год

В связи с вступлением в силу с 1 января 2022 г. для обязательного применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Обществом внесены соответствующие изменения в учетную политику для перехода на новые стандарты в 2022 году.

Порядок перехода на новые стандарты ФСБУ:

порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный (п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020);

порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - перспективный (п. п. 25, 26 ФСБУ 26/2020).

порядок перехода на ФСБУ 25/2018 - альтернативный (п. 50 ФСБУ 25/2018).

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 внесены изменения в учетную политику:

лимит стоимости - для отдельного объекта ОС (п. 5 ФСБУ 6/2020) оставлен на прежнем уровне – 40 000 руб.

критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) (п. 10 ФСБУ 6/2020);

классификационные виды и группы ОС, применяемые в организации:

- машины и оборудование (кроме офисного);

- транспортные средства;

- здания;

- производственный и хозяйственный инвентарь;

- сооружения;

- земельные участки;

- офисное оборудование;

- другие виды основных средств.

способ оценки после признания ОС в бухгалтерском учете – по первоначальной стоимости (п. 13 ФСБУ 6/2020);

периодичность переоценки и способы пересчета первоначальной стоимости ОС, отличных от инвестиционной недвижимости (п. п. 16, 17 ФСБУ 6/2020) - переоценка отличных от инвестиционной недвижимости основных средств проводится путем пересчета их первоначальной стоимости и накопленной амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств после переоценки равнялась его справедливой стоимости ежегодно, в конце отчетного периода;

способы списания сумм накопленной дооценки (п. 20 ФСБУ 6/2020) - единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка;

периодичность начисления амортизации ОС – ежемесячно;

момент начала и прекращения начисления амортизации ОС – амортизация начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращение начисления амортизации - с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020);

способы начисления амортизации для каждой группы ОС - применяться последовательно от одного отчетного периода к другому - (п. 34 ФСБУ 6/2020);

порядок проверки элементов амортизации, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации - ежемесячно (п. 37 ФСБУ 6/2020);

Данное изменение учётной политики не оказало существенного влияния на показатели данной бухгалтерской отчётности.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Правительство Российской Федерации подготовило меры поддержки для малого и среднего бизнеса.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, в том числе с целью информирования пользователей финансовой отчетности.

Иски в 2021 году

Истец	Ответчик	номер дела	Сумма , руб.
ООО «Нужный Сервис»	ООО«СЗ КапиталИнвестСтрой»	АА32-51784/2020	1 540 000

9. Допущение о непрерывности деятельности

Организация ООО «СЗ Капиталинвестстрой» и руководство намерены продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Финансовые, производственные и другие факторы, способные оказать влияние на непрерывность деятельности нашей организации отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность за 2021 год была составлена с учетом допущения о том, что в обозримом будущем Общество будет продолжать деятельность.

Отчетность также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности.

10. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Управление финансовыми рисками

Отраслевые риски

В настоящее время, по мнению руководства Общества, существуют риски уменьшения объемов продаж в сфере деятельности Общества, связанных со снижением арендных ставок по торговым и офисным площадям на фоне общего снижения предпринимательской деятельности и уменьшения объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является дальнейшее усиление общей нестабильности в экономической и политической сфере на фоне встречных межгосударственных экономических санкций и усиление негативных процессов мирового финансового кризиса.

Страновые и региональные риски

Изменения, производственных цепочек, логистики и продаж, связанные с санкционными ограничениями (межгосударственные экономические санкции) не оказали существенного влияния на деятельность Общества.

Политическая и экономическая ситуация в стране стабильна, однако политическая и экономическая ситуация вокруг страны на фоне межгосударственных экономических санкций и усиления негативных процессов мирового финансового кризиса, не стабильна.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Финансовые риски, связанные с мировым финансовым кризисом, а также в связи с введением экономических санкций усилились. Курс рубля подвержен периодическим значительным перепадам. При этом активы и обязательства в иностранной валюте у Общества отсутствуют.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на расходы Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если ее уровень сохранится примерно на том же уровне.

Риск изменения процентной ставки

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки в связи с существенным объемом кредитных и заемных ресурсов. В отчетности раскрыты суммы обязательств Общества в разбивке по периодам погашения, все краткосрочные обязательства подлежат погашению в период от 1 до 12-ти месяцев.

Резкое повышение ключевой ставки Банка России с 28 февраля 2022 года с 9,5% до 20% не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет возможности управления рисками изменения процентных ставок по кредитным средствам, так как данный риск носит больше внешний характер и не зависит от деятельности Общества в целом.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Общество старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из заемных средств и кредиторской задолженности.

Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и ежемесячно составляет прогноз отчета о движении денежных средств до конца года в помесячной разбивке включая стресс-тестирование по ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично, могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия.

Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими компонентами системы регулирования находятся в ведении и под контролем различных органов, имеющих законодательно закрепленное право налагать существенные штрафы, санкции и пени. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Репутационный риск

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает стандарты качества, установленные согласно условиям договоров, что снижает его репутационный риск.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

11. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Совокупные затраты на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов, затраченных в 2021 году были учтены в составе арендной платы по следующему договору субаренды:

Контрагент	Договор	Предмет договора	Ежемесячная арендная плата, руб.	Срок действия
ИП Клименко И.И.	Договор Субаренды № 1/1/2021/КИС от 01.06.2021 (офис)	Часть нежилых помещений 2 этажа №13, 14, 15, нежилое помещение № 14 площадью 120,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 96	170 000,00	С 01.06.21 по 01.05.22

Имущество передано Арендатором в субаренду на основании договора аренды б/н от 01.06.2021г. заключенного ИП Клименко И.И. с собственниками имущества: ИП Березовский Ф.Ю. и ИП Белобородова Е.Н.

Директор
ООО «СЗ КапиталИнвестстрой»

28.03.2022г.



Белобородов С.В.



АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

ПРОУМЕРОВАНО,
ПРОШНУРОВАНО И ОПЕЧАТАНО

Handwritten signature ЛИСТ 9



Директор
ООО «Аудиторско-консалтинговый центр АКЛ»



М.П. И.Н. Заремук