

# Аудиторское заключение

независимого аудитора  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности

Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»

за 2022 год

+7 861 275-82-08



info@auditint.ru



www.auditint.ru



# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА УЧАСТНИКУ ООО «СЗ «КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ»**

## **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КапиталИнвестСтрой») (ОГРН 1142311004296 (далее – ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой») состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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:

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, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим

к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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)



Заремук Марина Николаевна

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



Штеймарк Лидия Владимировна

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.

« 3 » февраля 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД		<b>26104547</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"</b>	<b>2311170619</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>41.20</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	<b>643,350901,Краснодарский край,,Краснодар г.,Восточно-Кругликовская ул,68/1,,31,32,33,34,дом,,помещение</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		<b>ООО " АКЦ "</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>ИНН 2308042494</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		<b>ОГРН/ОГРНИП 1022301195839</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	455 487
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	34	369	127
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	73	243
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>34</b>	<b>441</b>	<b>455 857</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	90 607	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 729 124	1 627 845	241 567
	в том числе:				
	задолженность участников долевого строительства		2 120 869	1 436 217	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84 917	961 362	708 642
	Прочие оборотные активы	1260	1 174 328	1 276 509	142
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства		1 173 834	1 276 503	-



	Итого по разделу II	1200	3 988 405	3 956 323	950 352
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 988 439	3 956 765	1 406 209

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	331 305	7 057	13 335
	Итого по разделу III	1300	659 860	335 612	341 890
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 145 129	2 052 733	852 571
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	2	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	112 539	180 542
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия		-	112 539	180 542
	Литер 5		-	75 128	-
	Литер 6		-	20 073	-
	Литер 7		-	17 338	-
	Итого по разделу IV	1400	1 145 129	2 165 273	1 033 112
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	55 173	22 235	3 278
	Кредиторская задолженность	1520	80 745	108 775	27 816
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	486	1 191	112
	Прочие обязательства	1550	2 047 045	1 323 679	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого строительства		2 047 045	1 323 679	-
	Литер 4		-	1 323 679	-
	Литер 5		2 047 045	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 183 450	1 455 879	31 206
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 988 439	3 956 765	1 406 209



Руководитель

(подпись)

Белобородов Сергей  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАПИТАЛИНВЕСТСТРОЙ"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>26104547</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>2311170619</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	475 713	107
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	475 713	107
	Коммерческие расходы	2210	(66 870)	-
	Управленческие расходы	2220	(1 433)	(425)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	407 410	(318)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	706	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	10 424	996
	Прочие расходы	2350	(12 115)	(7 196)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	406 425	(6 518)
	Налог на прибыль	2410	(82 077)	258
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(81 775)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(333)	240
	Прочее	2460	(101)	(18)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	324 247	(6 278)



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	324 247	(6 278)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


  
 Руководитель \_\_\_\_\_
   
 (подпись)

Белобородов Сергей Валерьевич
   
 \_\_\_\_\_
   
 (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
26104547	
2311170619	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

## 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	328 555	-	-	-	13 335	341 890
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 278)	(6 278)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6 278)	(6 278)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	328 555	-	-	-	7 057	335 612
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	324 247	324 247
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	324 247
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	324 247
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	328 555	-	-	-	331 305	659 860

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Чистые активы</b>	3600	659 860	335 612	341 890



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Петров Сергей Валерьевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (на расшифровке подписи)

3 февраля 2023 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
26104547		
2311170619		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	899 058	249
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	899 058	-
Платежи - всего	4120	(1 808 467)	(947 691)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 637 936)	(877 557)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 038)	(4 542)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 900)	(5 049)
налога на прибыль организаций	4124	(94 323)	-
прочие платежи	4129	(61 270)	(60 543)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(909 409)	(947 442)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	125 461	1 200 162
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	125 461	1 200 162
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	(92 497)	-
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	(92 497)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	32 964	1 200 162
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(876 445)	252 720
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	961 362	708 642
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	84 917	961 362
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Белобородов Сергей  
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Выбыло	
								первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

### 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 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Белобородов Сергей Валерьевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		реконструкции и	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 396	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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



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

3 февраля 2023 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	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			
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	90 607	-	90 607	70 442	(161 049)	-	-	-	X	-	-	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	330 663	(240 056)	-	-	-	X	-	-	-	90 607	-
в том числе:																
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	90 607	-	90 607	70 442	(161 049)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	330 660	(240 053)	-	-	-	-	-	-	-	90 607	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					поступление					выбыло		учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная резерва 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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	1 628 412 241 567	(567) -	2 422 725 1 541 864	17 -	(1 324 546) (155 504)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	70 484	13 -	2 729 691 1 628 412	(567) (567)	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	- 671	- -	1 -	- -	- -	- (671)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	191 840 59 843	(565) -	482 048 155 962	- -	(79 192) (23 965)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	594 696 191 840	(565) (565)	
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	1 436 572 181 054	(2) -	1 941 1 385 902	17 -	(1 242 354) (130 868)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	70 484	13 -	2 134 994 1 436 572	(2) (2)	
	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	1 628 412 241 567	(567) -	2 422 725 1 541 864	17 -	(1 324 546) (155 504)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	70 484	13 -	2 729 691 1 628 412	(567) (567)	



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и 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			Остаток на конец периода					
				поступление		выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение		списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 052 733	150 768	-	(1 058 372)	-	-	-	-	1 145 129	
	5571	за 2021г.	852 571	1 200 162	-	-	-	-	-	-	2 052 733	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	1 990 119	110 423	-	(1 058 372)	-	-	-	-	1 042 170	
	5572	за 2021г.	828 467	1 161 652	-	-	-	-	-	-	1 990 119	
займы	5553	за 2022г.	62 614	40 345	-	-	-	-	-	-	102 959	
	5573	за 2021г.	24 104	38 510	-	-	-	-	-	-	62 614	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	131 010	55 089	64 783	(115 046)	-	-	70	13	135 918	
	5580	за 2021г.	31 093	92 769	25 445	(18 781)	-	-	484	-	131 010	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	107 651	55 110	-	(82 490)	-	-	-	-	80 271	
	5581	за 2021г.	27 699	92 160	27	(12 235)	-	-	-	-	107 651	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	889	(21)	139	(617)	-	-	70	13	473	
	5583	за 2021г.	116	374	-	(85)	-	-	484	-	859	
кредиты	5564	за 2022г.	17 871	-	58 893	(31 705)	-	-	-	-	45 059	
	5584	за 2021г.	2 250	-	22 082	(6 461)	-	-	-	-	17 871	
займы	5565	за 2022г.	4 364	-	5 751	-	-	-	-	-	10 115	
	5585	за 2021г.	1 028	-	3 336	-	-	-	-	-	4 364	
прочая	5566	за 2022г.	234	-	-	(234)	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	234	-	-	-	-	-	-	234	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	2 183 743	205 857	64 783	(1 173 418)	-	X	-	70	1 281 047	
	5570	за 2021г.	883 664	1 292 931	25 445	(18 781)	-	X	484	-	2 183 743	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Белобородов Сергей  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	573	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	67 730	428
Итого по элементам	5660	68 303	428
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	68 303	428

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



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

3 февраля 2022г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (1 305)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 191	1 272	(672)	(1 305)	486



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

3 февраля 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 122 007	1 165 160	82 685
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	1 122 007	1 165 160	82 685
Выданные - всего	5810	4 549 811	4 688 923	1 939 623
в том числе:				
залог доли в Уставном капитале	5811	657 110	328 555	328 555
залог имущественных прав	5812	3 892 701	4 360 368	1 611 068



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

31 февраля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2021г.					
		за 2022г.	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-
в том числе:					



Руководитель Белобородов Сергей Валерьевич  
(расшифровка подписи)

3 февраля 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик КапиталИнвестСтрой»**

350901, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1, пом. 31,32,33,34  
ИНН/КПП 2311170619/231101001, Р/С 407 028 106 300 0000 3752  
в Краснодарском отделении №8619 ПАО Сбербанк  
К/С 301 018 101 0000 0000 602, БИК 040349602, ОГРН 1142311004296

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету  
о финансовых результатах за 2022 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 68/1, оф. 31,32,33,34.

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 31.12.2022г.

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 31.12.2022 г. составила 13 человек и распределяется по отделам и службам:

Должность/Структурное подразделение	Количество
Директор	1
Заместитель директора по экономике и финансам	1
Начальник экономического отдела	1
Экономист	1
Юрисконсульт	1
Бухгалтер	3
Начальник отдела строительного контроля	1
Специалист по обеспечению строительства материалами и оборудованием	1
Инженер ПТО	1
Офис-менеджер	1
Системный администратор	1

В соответствии с Приказом проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств.

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Материально-производственные запасы	31.10.2022



Незавершенное строительство	31.12.2022
Денежные средства	29.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2022
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2022

## 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 2022 год:

- привлекает займы и кредиты;

- 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 <https://наш.дом.рф>.

ООО «СЗ «КапиталИнвестСтрой» продолжает вести строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 267 Литер 5, а также объектов нежилого назначения –Литер 8 , объекты непроизводственного назначения –паркинги Литер 9,10,11.

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, строительство осуществляется с привлечение тех.заказчика.

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 30.12.2021 № 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 2022 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 2022 год утверждена Приказом № 1-У от 30.12.2021г.

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

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

- недвижимого имущества, включая земельные участки
- активов, включенных в группу «Сооружения»

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Инвентаризация ОС производится 1 раз в два года.

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.

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.
- прочие.

Управленческие расходы, связанные непосредственно с услугами заказчика-застройщика при строительстве объектов строительства учитываются в составе стоимости незавершенного строительства, и признаются в момент сдачи объекта в эксплуатацию. После сдачи объектов в эксплуатацию управленческие расходы отражаются по счету 26 «Общехозяйственные расходы».

Коммерческие расходы, не связанные с организацией финансирования строительства, признаются прочими расходами по обычным видам деятельности отражаются по счету 44 «Расходы на продажу».

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.

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

-способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам относятся:

-открытые в кредитных организациях депозиты до востребования;

-уплата процентов по полученным займам относится к денежным эквивалентам;

-расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в стоимость строящегося объекта единовременно.

Отчисления в резервы на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по сомнительным долгам производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Для расчета резерва по сомнительным долгам применяется следующий алгоритм:

-определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями;

- отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценка вероятности погашения долга.

По состоянию на 31.12.2022г. резерв по сомнительным долгам составляет 567 тыс. руб.

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:

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

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 2022 году было создано оценочное обязательство по неиспользованным отпускам работников организации.

По состоянию на 31.12.2022г. размер оценочного обязательства по неиспользованным отпускам составляет 486 тыс. руб. Ожидаемый срок его исполнения – до 31.12.2023г.



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 31.12.2022г. не создавался в виду отсутствия расходов на гарантийный ремонт.

Обществом установлен порядок признания выручки –по завершении строительства, сдаче объекта строительства в эксплуатацию на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Оплата, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

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) - одновременно 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).

#### 4. Финансовые результаты хозяйственной деятельности

ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» применяет ПБУ 18/02.

Финансовый результат (бухгалтерский), полученный в 2022 году составил - 324 247 257,71 руб.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2022 год, рублей
Экономия от строительства Литер4	473 636 109,97
Экономия от строительства Литер6	1 162 505,05
Экономия от строительства Литер7	913 882,49
Вознаграждение	1 194,00

В 2022 году получены следующие разрешения на ввод объектов в эксплуатацию:

-разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, №23-RU23306000-5901-2022 от 28.07.2022г. объект :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре» , Корпус 4.

-разрешение на ввод объектов в эксплуатацию, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, №23-RU23306000-5770-2022 от 22.02.2022г. объекты :«Многоэтажная жилая застройка по ул.Российская 267 в г.Краснодаре» , Торговые павильоны Литер 6,7.

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

Основные виды деятельности	Показатели за 2022 год, рублей
Себестоимость	0,00

К строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2022 год, рублей
Реклама	8 836 998,72
Риэлторские услуги	58 033 758,80

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

Основные виды деятельности	Показатели за 2022 год, рублей
Земельный налог (по сданным объектам строительства)	433 904,06
Добровольное медицинское страхование работников	58 073,42
Офисные расходы	573 425,00
Расходы на почтовую связь	162 275,45
Расходы будущих периодов (лицензии на программное обеспечение)	78 967,72

Услуги по вывозу мусора и содержанию мест первичного сбора мусора	8 611,37
Налог на имущество	117 513,00

К строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах:

Основные виды деятельности	Показатели за 2022 год, рублей
Проценты по депозитам	706 459,46

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

Статьи доходов	Показатели за 2022 год, рублей
Оценочные обязательства по оплате труда	1 304 662,01
Доначисление по ДДУ (разница площадей между проектом и замерам БТИ)	7 313 250,00
Неустойка к получению	16 935,85
Реализация объектов строительства	1 788 600,00

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

Статьи расходов	Показатели за 2022 год, рублей
Расходы после сдачи Литер 4,6,7	10 350 729,97
Затраты на возведение проданного объекта строительства	1 664 304,43
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	100 117,19

#### Отложенные Налоговые активы

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за каждый отчетный период отражаются в бухгалтерском балансе соответственно в качестве краткосрочного обязательства в размере неоплаченной суммы налога или дебиторской задолженности в размере переплаты и (или) излишне взысканной суммы налога.

Постоянные налоговые доходы (расходы), изменения отложенных налоговых доходов и отложенных налоговых расходов, текущий налог на прибыль отражаются в отчете о финансовых результатах.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, скорректированной на суммы постоянного налогового дохода (расхода), увеличения или уменьшения отложенного налогового дохода и отложенного налогового расхода отчетного периода.

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.

За 2022 год по данным бухгалтерского учета прибыль до налогообложения составила 406 424 тыс руб.

Текущий налог на прибыль за 2022 год составил 81 775 тыс.руб., строка 2411 Отчета о финансовых результатах.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год составил 81 285 тыс. руб. = 406 424 тыс. руб. \* 20%

Текущий налог на прибыль за 2022 год = 81 775 т. руб. = Условный расход (81 285 тыс. руб.) + ПНР ( 524 тыс. руб.) - ОНА (34 т. руб.) + ОНО (0 т. руб. ).

## 5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности

### Расчетные счета

Остатки по выпискам банков на 31.12.2022г. составляют:

Наименование банка	остаток на 31.12.2022г.
40702810030000043451, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	18 032,40
40702810630000003752, ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА РОССИИ	3 699 430,84
40702810330000023809, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	18 626,00
<b>Итого:</b>	<b>3 736 089,24</b>

### Специальные счета

Полученный в 2020 году аккредитив Сбербанка 40901810200020510518 в 2022 году использован в сумме 70 162 187,78 руб. и закрыт.

По полученному в 2021 году аккредитиву Сбербанка 40901810400020521145 использовано в 2022 году 762 573 641,45р.

Полученный в 2022 году аккредитив Сбербанка 40901810700020802386 в сумме 111 622 000,00 руб. использован и закрыт.

Остаток по аккредитивному счету на 31.12.2022г. составляют:

Банковские счета	Остаток на 31.12.2022г.
40901810400020521145, ПАО СБЕРБАНК	81 180 490,64
<b>Итого:</b>	<b>81 180 490,64</b>

### Целевое финансирование

Обязательства организации по средствам дольщиков, полученных на строительство многоквартирного дома по состоянию на 31.12.2022г.:

Счет, Наименование счета	Сальдо на 31.12.2022г	Срок сдачи объекта согласно проектной декларации	Срок сдачи объекта по ДДУ
ЖК «ОНИКС» Жилой дом по ул. Российская, 267 в г. Краснодаре. Литер 5	2 047 045 368,82	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

### Расчеты с участниками долевого строительства по средствам, полученным на эскроу-счета

Сумма дебиторской задолженности дольщиков по оплате договоров долевого строительства по состоянию на 31.12.2022г. составляет 2 120 868 917,15руб.

### Затраты на возведение объектов долевого строительства

По состоянию на 31.12.2022г. сумма затрат по незавершенным объектам долевого строительства составляет:

Объекты незавершенного строительства	Сальдо на 31.12.2022г.
ЗАТРАТЫ ЗАСТРОЙЩИКА	15 011 822,50
ЛИТЕР 10 Российская, 267	49 535 633,34
ЛИТЕР 11 Российская, 267	2 492 740,01
ЛИТЕР 5, Российская, 267	1 058 890 860,83
ЛИТЕР 8 Российская, 267	186 940,58
ЛИТЕР 9 Российская, 267	47 716 150,25
Итого	1 173 834 147,51

Распределение затрат на строительные-монтажные работы и иных затрат, связанных с возведением объектов строительства, осуществляется по каждому литеру и между жилыми и нежилыми объектами и осуществляется пропорционально площади недвижимости, определяемым в соответствии с Разрешением на строительство.

Затраты на строительство учитываются на счете 08 субсчет 03 «Строительство объектов основных средств» аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделениям отражаются в строке 1260 «прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса.

Установление величины вознаграждения за услуги застройщика при проектном финансировании с применением открытия участниками долевого строительства счетов эскроу не предусмотрено и в договоре ДДУ не оговаривается. Выручка (экономия застройщика) определяется исходя из цены, установленной договором между застройщиком и участником долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, в размере стоимости переданного жилого/нежилого помещения, установленной в договоре долевого строительства.

Затраты на услуги заказчика-застройщика, относящиеся к возведению объектов строительства отражаются на сч. 08.03 «Строительство объектов основных средств» аналитика-Затраты застройщика.

Затраты на услуги заказчика-застройщика, не относящиеся к возведению объектов строительства учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат.

#### 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 доли в уставном капитале:

- Договор залога доли в уставном капитале №23/113-Н/23-2021-7-881 от 16.09.2021г. на сумму 328 555 000,00 руб;
- Договор залога доли в уставном капитале №23/113-Н/23-2022-7-541 от 29.09.2022г. на сумму 328 555 000,00 руб;

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 №ИП1\_520В007ХR от 26.09.2022г. на сумму 1 623 456 750,00 руб;
- 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;
- Договор залога имущественных прав №ИП2\_520В007ХR от 26.09.2022г. на сумму 19 280 000,00руб.

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 №ДИ1\_520В007ХR от 26.09.2022г на сумму 379 239 000,00 руб.;
- Договор ипотеки №8619/0000/2021/22078/ДИ-1 от 15.09.2021г. на сумму 379 241 000,00руб.

На 31.12.2022г. на эскроу счетах размещено 1 122 006 905,70 руб.



### Информация о арендованном имуществе:

ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» принял в аренду нежилые помещения площадью 151,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1 помещения 31,32,33,34 согласно Договора Субаренды № 01/07/2022/КИС от 01.07.2022 у ИП Клименко И.И. (срок аренды до 31.05.2023г.)

### **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 2022 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	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор займа № БСВ24022022КИС/К-1 от 24.02.2022 (12%)	1 600 000	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор целевого займа (7%) № БСВ-17092020-КИС от 17.09.2020г.	49 950 000	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор целевого займа №ИПБСВ07112022КИС от 07.11.2022г.	11 700 000	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного займа б/н от 10.12.2019	551 867	Договор займа	10.12.2025 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич ИП	Договор целевого займа № КИС18112022-ИПБСВ от 18.11.2022г.	10 000 000	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор беспроцентного целевого займа №БСВ-20032020-КИСот 20.03.2020	365 787	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	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа от 12.05.2020 (9,5%)	16 319 734	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
Белобородов Сергей Валерьевич	Договор целевого займа №БСВ16062021КИС от 16.06.2021г. (6%)	11 910 000	Договор займа	31.12.2024 безналичная оплата
<b>Итого</b>		<b>102 958 388</b>		

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 2022 году составили в совокупности сумму 361 тыс. руб. (аналогичные выплаты в 2021 году составили – 229 тыс. руб.).

## 8. Информация о событиях после отчетной даты

Обществом не было выявлено существенных фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 отчетный год.

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 некорректируемых 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.

Руководство Общества оценивает указанные события, в том числе с целью информирования пользователей финансовой отчетности.

Решение по распределению чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов Участнику Общества в 2022 году на дату формирования, подписания и предоставления на утверждение бухгалтерской (финансовой) отчетности не принималось.

Иски в 2022 году

П/П	Истец	Ответчик	Номер дела	Сумма , руб.
1	ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»	Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края	А32- 3464/2022	100 000

## 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 2022год 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 помесичной 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 2022 году были учтены в составе арендной платы по следующим договорам 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
ИП Клименко И.И.	Договор Субаренды № 1/1/2022/КИС от 01.05.2022 (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 01.05.22 по 30.04.23
ИП Клименко И.И.	Договор Субаренды № 1/07/2022/КИС от 01.07.2022 (офис)	Нежилые помещения №31,32,33,34 3 этажа площадью 151,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 68/1	181 920,00	С 01.07.22 по 31.05.23

Имущество передано Арендатором в субаренду на основании договора аренды б/н от 15.06.2022г. заключенного ИП Клименко И.И. с собственником имущества: ИП Шабаяевой М.Н.

Директор  
ООО «СЗ КапиталИнвестСтори»



Белобородов С.В.

03.02.2023г.

