

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» (ОГРН 1202300028325, 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, 4В, корпус 1, помещение 17-18), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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



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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски;



- получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
 - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудиторского лица, и соответствующего раскрытия информации;
 - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
 - д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



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

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



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

Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

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

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

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

«20» февраля 2023 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	44376829		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	2311305714		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, д. 4в, к. 1, помещ 17-18		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2310220345		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1202300039369		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	866 895	128 973	5 974
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	415 530	255 290	6 535
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 514 121	36	103
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 796 546	384 299	12 612
	БАЛАНС	1600	4 796 546	384 299	12 612

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50	50	50
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	7	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 408	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 465	50	50
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 425 462	144 921	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	27 540	151 245	-
	Итого по разделу IV	1400	4 453 002	296 166	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	90 000	74 100	12 500
	Кредиторская задолженность	1520	89 154	13 867	62
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	141	116	-
	Прочие обязательства	1550	162 784	-	-
	Итого по разделу V	1500	342 079	88 083	12 562
	БАЛАНС	1700	4 796 546	384 299	12 612



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"	ИНН	44376829		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311305714		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	9 844	-
	Себестоимость продаж	2120	(7 443)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 401	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 401	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	329	-
	Прочие расходы	2350	(816)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 914	-
	Налог на прибыль	2410	(499)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(499)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 415	-

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	1 415	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
44376829		
2311305714		
71.12.2		
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 "Специализированный застройщик ЕкатеринбургИнвест-Строй"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	50	-	-	-	-	50
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
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 2021 г.	3200	50	-	-	-	-	50
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	1 415	1 415
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 415	1 415
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	-	-	-	-	-	-
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	7	(7)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	50	-	-	7	1 408	1 465

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 465	50	50



**Николаева Елена
Станиславовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель *Николаева*
ИНН 23113051 (подпись)
КРАЙ ОДЕРЖАВА КРАИ

16 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик ЕкатеринодарИнвест-Строй"	по ОКПО	44376829		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2311305714		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4	231
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4	231
Платежи - всего	4120	(762 390)	(206 819)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(732 218)	(205 790)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 171)	(862)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(15)	-
налоги и сборы	4125	(40)	(135)
прочие платежи	4129	(25 946)	(32)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(762 386)	(206 588)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 276 471	206 521
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 276 471	206 521
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	4 276 471	206 521
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 514 085	(67)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	36	103
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 514 121	36
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

г. Краснодар

1. Общие сведения

Фирменное название:

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

сокращенное: ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй».

Общество создано Решением № 1 Единственного участника ООО «СЗ Екатеринодар Инвест-Строй» от 29.05.2020г. Дата государственной регистрации 03.06.2020г., основное государственное регистрационное номер (ОГРН) 1202300028325.

Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 4 по г. Краснодару, ИНН 2311305714 КПП 231101001.

Юридический адрес: 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, д. 4В, корпус 1, пом. 17-18.

Общество имеет обособленное подразделение офис «Западный», открытое 20.01.2022г. по адресу: 350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, д. 22, к.1, офис 60,61.

Размер уставного капитала Общества составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

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

Среднесписочная численность работников в 2022 году составила 1 чел. (так как большинство сотрудников работают по совместительству).

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2022г. составляет 10 чел.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Жаглина Екатерина Юрьевна

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

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от 07.07.2020г.

2. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.12.2022

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2022
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2022
Материально-производственные запасы	31.12.2022

3. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2022 год для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом руководителя б/н от 31.12.2021г. Также политика для целей налогообложения утверждена Приказом руководителя б/н от 31.12.2021 г.

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

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

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

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

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

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

- недвижимого имущества, включая земельные участки
- транспортных средств

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

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

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

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

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

Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

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

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - ретроспективный.

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

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

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в бухгалтерском учете по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности. Доходы Общества

от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия определяются в целом по объекту в периоде получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 с разделением на долгосрочные и краткосрочные активы в зависимости от срока погашения задолженности по договору.

4. Сведения об отчетности.

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

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

Информация об арендованных объектах, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022г.
Полученные в аренду основные средства	37 608

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

Арендные платежи в рамках данного договора в 2022 г. составили 1380 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2022 г. 237 тыс. руб. (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Основные средства отсутствуют.

Расшифровка к строке 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2022г.	128 973	-	986 556	(248 634)	866 895	-
	за 2021г.	5 974	-	166 238	(43 239)	128 973	-
в том числе:							
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	26 517	-	342 962	(248 634)	120 845	-
	за 2021г.	-	-	69 756	(43 239)	26 517	-
Жилой комплекс по ул. Круговая 4/1 в Прикубанском ВО	за 2022г.	102 456	-	643 594	-	746 050	-
	за 2021г.	5 974	-	96 482	-	102 456	-

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

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

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

Основание корректировок: переход на ФСБУ 26/2020

Информация об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

Код строки Отчета о движении денежных средств	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки отчетности за 2020/2021 год
1190 (2020 год)	5 974	(5 974)	-
1100 (2020 год)	5 974	(5 974)	-
1210 (2020 год)	-	5 974	5 974
1200 (2020 год)	6 638	5 974	12 612
1190 (2021 год)	102 456	(102 456)	-
1100 (2021 год)	102 456	(102 456)	-
1210 (2021 год)	26 517	102 456	128 973
1200 (2021 год)	281 843	102 456	384 299

Расшифровка к строке 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	255 290	-	377 217	(216 977)	415 530	-
	за 2021г.	6 535	-	255 407	(6 652)	255 290	-
в том числе:							
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	-	-	10 239	(10 005)	234	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2022г.	-	-	23 786	(23 703)	83	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	104 036	-	152 837	(32 024)	224 849	-
	за 2021г.	6 535	-	104 153	(6 652)	104 036	-
Участники ДДУ	за 2022г.	151 245	-	190 324	(151 245)	190 324	-
	за 2021г.	-	-	151 245	-	151 245	-
Расчёты по налогам и взносам	за 2022г.	9	-	31	-	40	-
	за 2021г.	-	-	9	-	9	-

Расшифровка к строке 1520 Кредиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		Остаток на конец периода
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло погашение	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	87 967	711 357	(710 170)	89 154
	за 2021г.	12 562	87 967	(12 562)	87 967
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	13 867	710 860	(636 070)	88 657
	за 2021г.	62	13 867	(62)	13 867
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	-	490	-	490
	за 2021г.	-	-	-	-
займы	за 2022г.	74 100	-	(74 100)	-
	за 2021г.	12 500	74 100	(12 500)	74 100
прочая	за 2022г.	-	7	-	7
	за 2021г.	-	-	-	-

Расшифровка к строке 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на	Признано	Погашено	Списано как	Остаток на
-------------------------	------------	----------	----------	-------------	------------

	начало года			избыточная сумма	конец периода
Оценочные обязательства - всего	116	157	(132)	-	141
в том числе:					
Резерв на отпуска	67	157	(132)	-	92
Резерв на гарантийный ремонт	49	-	-	-	49

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

Выручка от реализации товаров за 2022г. (строка 2110) составила 9 844 тыс. руб., себестоимость реализации товаров за 2022г. составила 7 443 тыс. руб.

Расшифровка Отчета о финансовых результатах:

Строка 2340	Нетто-оценка, руб.
Прочие доходы	
Реализация имущества, услуг	329 187,87
Строка 2350	0
Прочие расходы	0
Себестоимость реализованного имущества, услуг	234 107,01
Не принимаемые расходы в налоговом учете	581 934,03
Всего	816 041,04

Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	2 318	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	5 125	-
Итого по элементам	7 443	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 443	-

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор

ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ» (общий директор)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689 (общий директор, учредитель)

ООО «СЗ ФЛОРА» (общий директор, учредитель).

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

Вознаграждение управленческого персонала за 2022г. составило 353 362,71 рублей, НДФЛ 45 937,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 78 713,14 руб., краткосрочные вознаграждения.

В 2022 году совершались следующие операции со связанными сторонами в рамках полученных займов:

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689, договоры займа

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2022г., тыс. руб.	Погашено (списано) заёмных средств в 2022г., тыс. руб.	Поступило заёмных средств в 2022г., тыс. руб.	Остаток заемных средств на конец 2022г., тыс. руб.
ООО	195 521,00	-	79 568,70	275 089,70

«СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689				
----------------------------------------------	--	--	--	--

ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» ИНН 2311213407, договоры займа

Заемщик	Остаток заемных средств на начало 2022г., тыс. руб.	Погашено (списано) заёмных средств в 2022г., тыс. руб.	Поступило заёмных средств в 2022г., тыс. руб.	Остаток заемных средств на конец 2022г., тыс. руб.
ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ»	-	-	120 000,00	120 000,00

6. Информация о кредитах, выданных обеспечениях

Организацией заключено кредитное соглашение № 520B004S1-001 от 17.06.2022г. с ПАО «Сбербанк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 2 523 565 000 руб. на срок до 30.09.2022г. включительно и с лимитом выдачи 4 180 565 000 руб. на срок с 01.10.2022 по 30.09.2025г. включительно.

Цель предоставления - финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса по ул.Круговая, 4/1 в Прикубанском внутригородском округе м.о. г. Краснодар, Корректировка 2» 1-й этап строительства Литер 1, 2, 3, 4, 4/1, 7, 9; 2-й этап строительства Литер 5.

Обеспечения: залог права аренды земельного участка (цель использования – возведение строительных объектов согласно Разрешений на строительство), залог имущественных прав на строящиеся площади.

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

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2022г. отражены в составе:

- краткосрочных обязательств раздела V бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» в сумме 162 784 тыс. руб.;
- долгосрочных обязательств раздела IV бухгалтерского баланса по строке 1450 «Прочие обязательства» в сумме 27 540 тыс. руб.

Данные по срокам реализации объектов строительства:

Объект долевого строительства	Срок сдачи объекта по проектным декларациям и договорам
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 1	4 кв. 2023 года
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 2	4 кв. 2023 года
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 3	4 кв. 2023 года
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 4	4 кв. 2023 года
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 5	3 кв.2024 года (согласно данных договоров долевого участия)
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 6	3 кв.2025 года
Жилой комплекс по ул. Круговая, 4/1 в Прикубанском ВО, литер 9 (подземная парковка)	4 кв. 2023 года

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Сокращенное фирменное наименование ПАО «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.34, адрес электронной почты: (Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Депонент: ФИО дольщика

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

Депонированная сумма: сумма по договору долевого участия

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

8. Непрерывность деятельности.

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

Влияние ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией.

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

В 2022 году общество не приостанавливало деятельность.

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

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

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

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

Существенное сокращение штата в 2022 году место не имело.

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

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

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

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

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

**Финансовые риски
Рыночные риски**

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	<i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i>
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	-	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	+	
- доллар США	+	
- другая:	0	

Кредитные риски

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

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты	-	-	-	3 002 428	1 094 445
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Полученные займы	-	-	90 000	89 971	238 619
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	89 154	-	-	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

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

Директор
ООО «СЗ Краснодар Инвест-Строй»

«16» февраля 2023г.



Николаева Е.С.

Николаева Е.С.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 23 (двадцать
три) листов
Директор
ООО «Шевченко, Шмельва и Парченко»
Шевченко

