



ООО Аудиторская фирма «Фактор»

Местонахождение: 355011, Россия, Ставропольский край,
г. Ставрополь, улица 45-я Параллель, дом 38

E-mail: factoraudit@yandex.ru, www.factoraudit.ru

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
(СРО «ААС»), ОРНЗ в реестре аудиторских организаций 12006025661

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Централпарк»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Централпарк», (Основной Государственный регистрационный номер: 1212600005529, адрес: 357635, Ставропольский край, г. о. город-курорт Ессентуки, г. Ессентуки, ул. Шмидта, дом 100, помещение 30), состоящей из: бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, отчета об изменениях капитала за 2022 год, 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, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе "Основание для выражения мнения с оговоркой" нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Централпарк» (далее – аудируемое лицо) по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Мы были назначены аудиторами аудируемого лица только после 31 декабря 2022 года и, следовательно, не наблюдали за проведением инвентаризации запасов в начале и в конце года. Мы не смогли с помощью

альтернативных процедур удостовериться в количестве запасов, имевшихся в наличии на 31 декабря 2022 года, которые отражены в бухгалтерском балансе в сумме 80 060 тыс. руб. соответственно.

В результате этих обстоятельств мы не смогли определить, есть ли необходимость внесения корректировок в отношении отраженных или не отраженных в бухгалтерском учете сумм запасов на 31 декабря 2022 года, а также элементов отчета о финансовых результатах, 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.

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 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

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.

Руководство несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, 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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

ОРНЗ: 22006190766, квалификационный аттестат аудитора 009539 от 28.12.1995



Левченко Надежда
Владимировна

Генеральный директор

ОРНЗ: 22006018710, квалификационный аттестат аудитора К 010755 от 24.11.1994

М.П.

Васильева Тамара
Павловна

Сведения об аудиторской организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фактор» (ООО Аудиторская фирма «Фактор»).

Основной Государственный регистрационный номер: 1092635010445.

Место нахождения: 355011, Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица 45 Параллель, дом 38.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 12006025661.

«26» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЦЕНТРАЛПАРК"	по ОКПО			10246297
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			2623801901
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			41.20
Строительство жилых и нежилых зданий				
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС			12300 16
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384

Местонахождение (адрес)
Ставропольский край, г.о. город-курорт Ессентуки, Шмидта ул., дом 100, помещение 30

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	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	119 373	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11	6	5
	Прочие оборотные активы	1260	-	2	-
	Итого по разделу II	1200	119 388	8	5
	БАЛАНС	1600	119 388	8	5

5

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	11	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 935)	(113)	(107)
	Итого по разделу III	1300	(1 924)	(103)	(97)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	19 093	9	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	19 093	9	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	86	86	86
	Кредиторская задолженность	1520	102 133	16	16
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	102 219	102	102
	БАЛАНС	1700	119 388	8	5

Руководитель Горасименко Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды	
		0710002	
		31	12 2022
		10246297	
		2623801901	
		41.20	
		12300	16
		384	

Организация <u>застройщик "ЦЕНТРАЛПАРК"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____ ИНН _____ по ОКВЭД 2 _____ по ОКОПФ / ОКФС _____ по ОКЕИ _____
---	---

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2)	(3)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2)	(3)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 462	-
	Прочие расходы	2350	(3 282)	(3)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 822)	(6)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 822)	(6)

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	(1 822)	(6)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Герасименко Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД	Коды	
0710004	31	12
Дата (число, месяц, год)	10246297	2022
по ОКПО	ИНН	
2623801901	по	
41.20	ОКВЭД 2	
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЦЕНТРАЛПАРК"

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

12300

16

384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(107)	(97)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	X	-
3216	-	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5)	(5)
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	(5)	(5)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(113)	(103)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 822)	(1 822)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 822)	(1 822)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	11	-	-	-	(1 935)	(1 924)

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


Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
До корректировок	3400	(97)	(5)	(1)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(97)	(5)	(1)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
До корректировок	3401	(107)	(5)	(1)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(107)	(5)	(1)
по другим статьям капитала				
До корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

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

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЦЕНТРАЛПАРК"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: <u>в тыс. рублей</u>	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____	Коды			
	по ОКПО _____	0710005	31	12	2022
	ИНН _____	10246297	10246297		
	по ОКВЭД 2 _____	2623801901	41.20		
	по ОКОПФ / ОКФС _____	41.20	12300	16	
	по ОКЕИ _____	12300	16	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3	-
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	3	-
Платежи - всего	4120	(5 129)	(3)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 985)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(144)	(3)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 126)	(3)
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	(3 000)	-
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	(3 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 000)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	28 142	90
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	28 142	90
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(20 011)	(86)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(20 011)	(86)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 131	4
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5	1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6	5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11	6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  Герасименко Иван Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2022



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Централпарк» за 2022г.**

1. Сведения об организации:

1.1. Полное фирменное наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Централпарк».

1.2. Сокращенное фирменное наименование организации:

ООО СЗ «Централпарк».

1.3. Государственная регистрация: организация зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ставропольскому краю зарегистрирована 12 ноября 2012 года.
Регистрационный номер 1122651032349.

1.4. Юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. Город-курорт Ессентуки, г. Ессентуки, ул. Шмидта, д. 100, помещение 30.
почтовый адрес: 357635, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Шмидта, д. 100, помещение 30.

1.5. Учредителями общества являются:

Учредители:

Дата	Наименование	ИНН	Доля	Сумма
07.02.2023	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	100%	11 тыс.
исторические данные:				
21.10.2022	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	90%	9.9 тыс.
21.10.2022	ООО "УСК" (ОКПО:10295692)	2634811718	10%	1.1 тыс.
07.09.2022	ООО "УСК" (ДУБЛЬ ПРЕДЫДУЩЕГО ПО ОКПО:10295692)	2634811718	100%	11 тыс.
30.05.2022	БЕРДИЕВА ВАЛЕРИЯ СЕРГЕЕВНА	090901645040	100%	11 тыс.
04.03.2022	ЦАЦАЛОВ ДЖОННИ КИПРИЯНОВИЧ	263407518726	90%	9.9 тыс.
04.03.2022	ООО "УСК" (ОКПО:10295692)	2634811718	10%	1.1 тыс.
11.10.2021	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	90%	9.9 тыс.
11.10.2021	ООО "УСК" (ОКПО:10295692)	2634811718	10%	1.1 тыс.

1.6. Уставный капитал общества:

Организационно-правовой формой является "Общество с ограниченной ответственностью", формой собственности — "Частная собственность".
Уставный капитал составляет 11 тыс. руб.

1.7. Органами управления являются:

- 1) Общее собрание участников;
- 2) Единоличный исполнительный орган Общества.

В соответствии со статьей 8 Устава Общества высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

В соответствии со статьей 9 Устава Общества единоличным исполнительным органом Общества является директор.

1.8. Филиалов и обособленных подразделений Общество не имеет.

1.9. Численности сотрудников в 2021 году 0 человек, в 2022 году 0 человек.

1.10. Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий (код по ОКВЭД 41.20).

1.11. Сведения о бенефициарном владельце:

Сведения об основаниях, свидетельствующих о том, что лицо является бенефициарным владельцем (имеет преобладающее участие более 25% в капитале или имеет возможность контролировать участие действия клиента)	Имеет преобладающее участие (90%) в уставном капитале:
1	2
1.	
ФИО	Герасименко Иван Иванович
ИНН	263103447819
Период	С 21.10.2022
Доля в уставном капитале	90%
2	
Наименование	ООО "УСК" (ОКПО:10295692)
ИНН	2634811718
Период	С 07.09.2022 по 21.10.2022
Доля в уставном капитале	100%
3	
ФИО	БЕРДИЕВА ВАЛЕРИЯ СЕРГЕЕВНА
ИНН	090901645040
Период	С 30.05.2022 по 07.09.2022
Доля в уставном капитале	100%
4	
ФИО	Цацалов Джонни Киприянович
ИНН	263407518726
Период	С 04.03.2022 по 30.05.2022
Доля в уставном капитале	90%
5	
ФИО	Герасименко Иван Иванович
ИНН	263103447819
Период	С 11.10.2021 по 04.03.2022
Доля в уставном капитале	90%

2. Основные элементы учетной политики организации:

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в соответствии с учетной политикой Общества, утвержденной директором управляющей организации ООО «УСК».

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. При формировании учетной политики предполагается, что:

активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников этого Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

2. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

3. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

4. Изменения в учетной политики

В учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения в связи с применением с 2022 года Федеральных стандартов бухучета:

- ФСБУ 06/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

5. Учетная политика разработана в соответствии с требованиями следующих документов:

- Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");

- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н (далее - Положение N 34н);

- Приказ Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";

- Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;

- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Методология бухгалтерского учета

6. Учет нематериальных активов

6.1. Фактическая (первоначальная) стоимость нематериальных активов (далее - НМА), полученных безвозмездно, учитывается исходя из их текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве вложений во внеоборотные активы.

Фактическая (первоначальная) стоимость НМА, приобретенных по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Организации, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Организация определяет стоимость аналогичных активов.

6.2. Срок полезного использования (СПИ) НМА принимается равным количеству месяцев, в течение которого Организация предполагает использовать этот актив с целью получения экономической выгоды. По отдельным видам НМА СПИ может определяться исходя из количества продукции или иного натурального показателя объема работ, ожидаемого к получению в результате использования такого актива. Определение СПИ НМА производится исходя:

- из срока действия прав Организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Организация предполагает получать экономические выгоды.

6.3. НМА амортизируются линейным способом.

Способ амортизации НМА проверяется Организацией ежегодно на необходимость его уточнения.

Срок полезного использования объекта НМА подлежит обязательному уточнению, если разница между определенным сроком эксплуатации (настоящим) и предполагаемым

новым составляет не менее 50% процентов от величины текущего срока.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

6.4. Переоценка НМА не производится.

6.5. Обесценение НМА не производится.

7. Учет основных средств и капитальных вложений

7.1. Активы стоимостью, превышающей 100 000 рублей, в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (далее - ФСБУ 6/2020 "Основные средства"), принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (далее - ОС).

ФСБУ 6/2020 не применяется к ОС, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К незначительным активам организации относятся:

- ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;
- затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.;

Стоимостной лимит для незначительных ОС проверяется ежегодно.

Учет незначительных активов ведется на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» по субсчетам:

- 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов»;
- 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов».

В момент приобретения (создания) активов:

- Дт 10.21.1 Кт 60 — оприходование активов;
- Дт счета расходов Кт 10.21.2 — признание в расходах стоимости активов;

Счет расходов соответствует счету расходов, куда включалась бы амортизация незначительных активов.

В момент передачи в эксплуатацию незначительных активов:

- Дт 10.21.2 Кт 10.21.1 — передача в эксплуатацию активов;
- Дт МЦ.ХХХ — оприходование за балансом активов.

Учет ведется отдельно по каждому инвентарному объекту

7.2. В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" Организация при отражении в учете и отчетности последствий изменения учетной политики применяет альтернативный способ.

7.3. Сроки полезного использования объектов ОС определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого такие объекты будут приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

ОС включаются в состав амортизационных групп исходя из сроков полезного использования, с учетом производительности и (или) мощности (сходных функциональных признаков) на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

7.4. В случае наличия у одного инвентарного объекта нескольких частей, сроки использования которых отличаются более чем на 50%, данные составляющие учитываются как отдельные инвентарные объекты (п. 10 ФСБУ 6/2020 "Основные средства").

7.5. Амортизация по объектам ОС в Организации начисляется линейным методом.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты признания его в бухгалтерском учете и прекращается с даты его списания с учета.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

7.6. Финансовый результат от выбытия объектов основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

7.7 Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

7.8. Фактические затраты при осуществлении капитальных вложений определяются без учета скидок, без учета дисконтирования в связи с отсрочкой платежа более 12 месяцев, без учета обязательств по демонтажу. Иные дополнительные расходы включаются в фактические затраты на капитальные вложения. Фактическая себестоимость капвложений при оплате неденежными средствами соответствует балансовой стоимости передаваемых активов.

7.9 Ликвидационная стоимость основного средства определяется, если выгода от его выбытия составит более 100 тыс. руб. Иначе она признается равной нулю.

7.10. Ежегодная проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение не проводится.

7.11. Последующая оценка основных средств на отчетную дату осуществляется по первоначальной стоимости.

8. Учет запасов

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

8.1. Учет приобретения материалов.

8.1.1. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

8.1.2. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

(Основание: п. 7.1 ПБУ 1/2008)

8.1.3. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

8.2. Учет списания материалов.

8.2.1. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

8.2.2. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

8.3. Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

(Основание: п. 4 ПБУ 1/2008, п. 10.1 ПБУ 16/02)

9. Учет затрат. Незавершенное производство

9.1 Использование счетов учета затрат

Организация является специализированным застройщиком. Бухгалтерский учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации»

Расходами признаются документально подтвержденные и экономически обоснованные затраты, связанные с производством и реализацией продукции (товаров, работ, услуг), управлением производством. Все расходы подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением строительно-монтажных работ (СМР), функций заказчика-застройщика, функций технического заказчика, услуг

генерального подрядчика и т.п. Расходы по обычным видам деятельности учитываются как прямые расходы (счет 20) и косвенные (общехозяйственные) расходы (счет 26)

9.1.1. В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты на вознаграждение за услуги по договору управления
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- расходы на рекламу и поиск инвесторов (дольщиков)
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

9.1.2. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных) или переносятся на счет 20 «Основное производство» в случае, если Организация не осуществляет иных видов деятельности, кроме функций организации-застройщика. Данные расходы будут признаны одновременно с получением выручки.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

9.1.3. В фактическую себестоимость незавершенного производства не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

9.1.4. Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

(Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008)

9.2. В составе прямых расходов отражаются:

расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;

расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ;

амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;

расходы на оплату работ субподрядчиков;

расходы на оплату "услуг генподряда";

другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ.

9.3 Себестоимость СМР представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе производства материалов, основных средств, трудовых ресурсов, работ и услуг сторонних организаций, а также других затрат на производство и реализацию.

При выполнении СМР затраты на содержание заказчика-застройщика учитываются в составе накладных расходов. Все расходы по содержанию заказчика-застройщика предварительно учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» или на счете 20 «Основное производство» до момента передачи готового объекта после ввода его в эксплуатацию и признания соответствующей выручки.

Организация ведет аналитический учет затрат по каждому виду деятельности и объекту строительства.

10. Учет средств дольщиков

10.1. Средства дольщиков, не поступившие на расчетный счет Организации, находящиеся на счетах эскроу в уполномоченном банке, учитываются за забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» до передачи объекта по договору долевого участия (ДДУ) в строительстве. По мере передачи инвестору объекта ДДУ, стоимость ДДУ отражается в выручке Организации по дебету счета 62-кредиту

счета 90. После зачета банком средств дольщиков со счетов эскроу в счет погашения кредита и процентов по дебету счета 67-кредиту счета 62, остаток средств дольщиков, поступивших на расчетный счет Организации отражается по дебету счета 51-кредиту счета 62 с одновременным выбытием денежных средств со счета 008.

11. Учет расчетов с арендодателем

11.1. Учет арендных расчетов в Организации ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н (далее - ФСБУ 25/2018).

11.2 По договорам, истекающим до 31 декабря 2022 года ФСБУ 25/2018 не применяется

11.3. В учете Организации предмет аренды признается на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету бухгалтерского учета 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

11.4. Оценка необходимости признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды. Право пользования активом не признается в отношении предметов аренды по всем договорам, кроме:

- лизинговых;
- договоров, по которым предполагается субаренда.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Поименованное в абз. 1 п. 11.4 право применяется, если одновременно условиями договора не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Организации, в том числе отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа; а также не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

11.5. Для договоров, по предметам аренды которых не признается ППА, арендные платежи в затратах признаются равномерно ежемесячно в течение срока аренды.

11.6. Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, его фактическая стоимость определяется без включения:

- затрат в связи с поступлением предмета аренды и доведением до готовности (признаются в расходах в периоде их понесения);
- оценочного обязательства на демонтаж.

11.7. Для договоров, по предметам аренды которых признается ППА, оценка обязательства по аренде производится по номинальной стоимости арендных платежей на дату оценки (без дисконтирования).

11.8. Способ амортизации ППА по арендным договорам, по которым признается право пользования, — линейный.

12. Финансовый результат

12. Доходом Организации заказчика-застройщика является сумма экономии, образовавшаяся как фактическая разница между выручкой от оказания услуг застройщика по ДДУ и стоимостью строительства. Доход признается в момент передачи

дольщикам объектов ДДУ. Финансовый результат определяется в целом по объекту строительства, а не по каждому отдельному договору долевого строительства.

Застройщик вправе определять свою экономию после завершения всех работ, связанных со строительством жилого комплекса, включая работы по благоустройству территории (определение от 03.02.2021 № 306-ЭС20-22522 по делу № А65-32019/2019).

13. Налоговый учет

13. На основании Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения Общество с 2021 г. применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы».

3. Существенных показателе бухгалтерской отчетности за 2022 год

3.1. Оборотные активы. Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н, и настоящей Учетной политикой. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование показателя	Код строки	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	2	3	4	5
I. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	119 373	-	-
Из них				
20. Основное производство		119 373	-	-
20.01 Незавершенное производство по объекту "Строительство объектов МКД по адресу: г. Эссенуки, ул. Шмидта, корп. 8		119 373	-	-
ИТОГО по разделу I	1100	119 373	-	-

Сформирована стоимость выполненных работ в части произведенных расходов на подрядные организации и в части произведенных собственных расходов.

3.2. Долгосрочные обязательства. Заемные средства

Бухгалтерский учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). Начисленные проценты, независимо от срока погашения кредита отражаются в краткосрочной задолженности. Для целей признания расходы по кредитам и займам, подлежат включению в стоимость инвестиционного актива в соответствии с ПБУ 15/2008. Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием кредитов, включаются в состав прочих расходов в том периоде, когда они были произведены.

Состав долгосрочных обязательств, отраженной по строке 1400 бухгалтерского баланса Общества, приведен в нижеследующей таблице: в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	2	3	4	5
Итого	1400	19 093	9	-
В том числе:				
67.03 Долгосрочные займы	1410	19 093	9	-

Получен целевой кредит на доленое строительство.

3.3. Краткосрочные обязательства. Кредиторская задолженность

Состав кредиторской задолженности, отраженной по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества, приведен в нижеследующей таблице: в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	2	3	4	5
Заемные средства	1510	86	86	86
Кредиторская задолженность	1520	102 133	16	16
В том числе:				
60. Расчеты с поставщиками и подрядчиками		102 133	16	16

В составе кредиторской задолженности числится непогашенная задолженность связанная с долевым строительством.

3.4. Сведения о капитале Общества

Состав капитала Общества, отраженный по строке 1300 «Итого капитал и резервы» бухгалтерского баланса Общества, приведен в нижеследующей таблице: в тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	2	3	4	5
Капитал и резервы	1300	-1 924	-103	97
В том числе:				
80. Уставной капитал	1310	11	10	10
84. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-1 935	-113	-107

Изменений в уставном капитале Общества в течении 2021 года не было. Общество понесло чистый убыток в сумме 6 тыс. руб. за 2021 год и по состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные обязательства Общества превышали его оборотные активы на 103 тыс. руб.

Общество в текущем 2022 году году понесло чистый убыток в сумме 1 822 тыс. руб. за 2022 год и по состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные обязательства Общества превышали его оборотные активы на 1 924 тыс. руб.

Данные обстоятельства возникли по причине отсутствия выручки в 2021-2022 годах, с учетом специфики учета застройщика у которого финансовый результат определяется в целом по объекту строительства. В настоящий период руководство Общества осуществляет действия по строительству жилых зданий.

3.5. Пояснения прочих показателей

В Отчете о финансовых результатах по строке 2340 «Прочие доходы» отражены

Наименование показателя	Код строки	2022 год	2021 год
Прочие расходы	2340	1 462	-
Из них:			
Реализация права требования		1 340	-
Прочие доходы		122	

В Отчете о финансовых результатах по строке 2350 «Прочие расходы» отражены

Наименование показателя	Код строки	2022 год	2021 год
Прочие расходы	2350	3 282	3
Из них:			
Расходы на услуги банков		71	-
Реализация права требования		3 119	-
Услуги		92	

3.6. Краткосрочные оценочные обязательства

Общество признает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в Положении по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010). Общество создает оценочные обязательства, в случае существенности их величины:

– по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков, величина которого на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

В 2022 году Общество не создавало оценочные обязательства:

По результатам инвентаризации дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату 31.12.2022 года не было.

По результатам инвентаризации, сомнительной дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату 31.12.2022 года нет.

Судебных разбирательств, возникших в ходе обычной хозяйственной деятельности, способных оказать существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Общества по состоянию на отчетную дату нет.

3.7. Учет на забалансовых счетах

Учет средств дольщиков

В настоящих условиях ведения деятельности Специализированным застройщиком средства дольщиков не поступают на расчетный счет самого застройщика, а находятся под непосредственным контролем банка посредством использования счетов эскроу. Общество учитывает их на забалансовом счете, с использованием счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 008 за 2022 г.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
Контрагенты					
Договоры					
Забалансовый счет 008			58 618 000,00		58 618 000,00

3.8. Сравнительные данные

Сравнительный аналитический баланс

Анализ финансового состояния организации начинается со сравнительного аналитического баланса. При этом выявляются важнейшие характеристики:

- общая стоимость имущества организации;
- стоимость обремененных и мобильных средств;
- величина собственных и заемных средств организации и др.

Оценка данных сравнительного аналитического баланса – это, по сути, предварительный анализ финансового состояния, позволяющий судить о платежеспособности, кредитоспособности и финансовой устойчивости организации, характере использования финансовых ресурсов

Наименование показателя	Код строки	01.01.2022	01.01.2023	Изменение 01.01.2023 от 01.01.2022
2. Оборотные активы				
2.1. Запасы	1210+1220		119373	119373
2.2. Дебиторская задолженность	1230		4	4
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	1240			
2.5. Денежные средства	1250	6	11	5
2.6. Прочие	1260	2		-2
ИТОГО по разделу 2	1200	8	119388	119380
ИМУЩЕСТВО, всего	1600	8	119388	119380
3. Собственный капитал				
3.1. Уставный капитал	1310-1320	10	11	1
3.2. Добавочный капитал	1340+1350			
3.3. Резервный капитал	1360			
3.4. Прибыль (убыток)	1370	-113	-1935	-1822
ИТОГО по разделу 3	1300	-103	-1924	-1821
4. Долгосрочные пассивы				
4.1. Заемные средства	1410	9	19093	19084
4.2. Прочие заемные средства	1420+..+1450			
ИТОГО по разделу 4	1400	9	19093	19084
5. Краткосрочные пассивы				
5.1. Займы и кредиты	1510	86	86	0
5.2. Кредиторская задолженность	1520	16	102133	102117
ИТОГО по разделу 5	1500	102	102219	102117
Заемный капитал, всего	1400+1500	111	121312	121201
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	1700	8	119388	119380
Собственные оборотные средства	1300-1100	-103	-1924	-1821

Анализ активов баланса показал, что общая величина активов (имущества) ООО СЗ "Централпарк" за 2022 год к концу анализируемого периода на 01.01.2023 значительно увеличилась по сравнению с начальным уровнем. По сравнению с данными на 01.01.2022 активы и валюта баланса выросли на 1492250%, что в абсолютном выражении составило 119380 тыс. руб. Таким образом, в последнем отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 119388 тыс. руб. В значительной степени это произошло за счет увеличения запасов. За прошедший анализируемый период их рост составил 119373 тыс. руб. и уже на конец анализируемого периода значение запасов достигло 119373 тыс. руб.

В течении всего анализируемого периода организация не имела внеоборотных активов. Величина оборотных активов, составлявшая на 01.01.2022 г. 8 тыс. руб., возросла на 119380 тыс. руб. (темп прироста составил 1492250%), и на 01.01.2023 г. их

величина достигла 119388 тыс. руб. Это составило 100% от общей структуры имущества.

Рост оборотных активов на конец анализируемого периода обеспечивался в большей степени увеличением запасов на % по сравнению с базовым начальным периодом при одновременном снижении величины прочих оборотных активов на 100%.

Стоимость запасов за исследуемый период увеличилась на 119373 тыс. руб. и составила 119373 тыс. руб. Значительный рост стоимости запасов произошел в период с 01.01.2022 г. по 01.01.2023 г., когда их стоимость возросла на 119373 тыс. руб.

Дебиторская задолженность в анализируемом периоде возросла на 4 тыс. руб., что является негативным изменением и может быть вызвано проблемами, связанными с оплатой продукции (работ, услуг). Заметное увеличение в сумме 4 тыс. руб. произошло в период с 01.01.2022 года по 01.01.2023 года. Уровень дебиторской задолженности в составе оборотных активов составил по состоянию на 01.01.2022 года - 0%, а по состоянию на 01.01.2023 года - 0%

За период с 01.01.2022 года по 01.01.2023 года оборотные активы организации за счет роста дебиторской задолженности увеличились на 4 тыс. руб.

Сумма свободных денежных средств в организации за период с 01.01.2022 года по 01.01.2023 года возросла на 5 тыс. руб. и составила 11 тыс. руб.

Анализ пассивов проводится в целях выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, выявления обязательств, которые могут быть оспорены или прекращены, выявления возможности проведения реструктуризации сроков выполнения обязательств.

Увеличение в анализируемом периоде величины пассивов произошло за счет роста краткосрочных обязательств. Как видно из приведенной диаграммы, пассив баланса по состоянию на 01.01.2023 г. состоит из долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом долгосрочные обязательства находятся на уровне 15.99% от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств равен 85.62%.

У организации в течении всего анализируемого периода отсутствует собственный капитал. В конце анализируемого периода в составе собственного капитала организации выделяется непокрытый убыток.

За исследуемый период организацией был получен убыток от финансово-хозяйственной деятельности, что привело к увеличению по бухгалтерскому балансу суммы непокрытого убытка полученного на начало анализируемого периода на 1822 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства, достигая своего максимума в сумме 19093 тыс. руб. к 01.01.2023 года возрастают к концу периода по сравнению с уровнем на 01.01.2022 года на 19084 тыс. руб. и составляют 19093 тыс. руб. или 212144.44% от первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствуют долгосрочные заемные средства, уровень которых составляет 100% от общей суммы долгосрочных обязательств. В конце периода долгосрочные обязательства состоят из долгосрочные заемные средства, уровень которых составляет 100% от общей суммы долгосрочных обязательств.

По строке 1510 баланса (Краткосрочные заемные обязательства) – сумма заемных средств на 01.01.2023 года осталась на уровне 01.01.2022 года в сумме 86 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2023 года возросла по сравнению с положением на 01.01.2022 года на 102117 тыс. руб. и составила 102133 тыс. руб. Значительное увеличение кредиторской задолженности на 102117 тыс. руб. произошло в период с 01.01.2022 года по 01.01.2023 года. Наблюдается высокий удельный вес кредиторской задолженности. По состоянию на 01.01.2022 года ее сумма составляет 200% общей стоимости имущества организации, а на 01.01.2023 года - 85.55%.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности в исследуемом периоде не изменилось, как на начало анализируемого периода так и на конец, кредиторская задолженность превышала дебиторскую. На 01.01.2022 г. дебиторская задолженность составляла 0%, кредиторской задолженности, а на 01.01.2023 г. 100% кредиторской задолженности не покрывалось дебиторской задолженностью. Таким образом, за исследуемый период увеличилось отвлечение средств из оборота предприятия, возросло косвенное кредитование средствами данной организации других предприятий.

Организация несет убытки от обесценения дебиторской задолженности. Необходимо принять всевозможные меры по взысканию дебиторской задолженности в целях покрытия задолженности предприятия перед кредиторами.

Увеличение активов на 119380 тыс. руб. сопровождается одновременным увеличением обязательств предприятия на 121201 тыс. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств предприятия его активами, можно утверждать, что вследствие того, что рост активов сопровождается аналогичным увеличением обязательств, отношение текущих пассивов к текущим активам не изменилось и не повлекло за собой улучшения платежеспособности.

4. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии с требованиями Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» аффилированные лица – физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Аффилированными лицами юридического лица являются среди прочего лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.

Состав аффилированных лиц в 2022 году

Дата	Наименование учредителей	ИНН	Доля в Уставном капитале	Сумма в Уставном капитале
07.02.2023	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	100%	11 тыс.
исторические данные:				
21.10.2022	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	90%	9.9 тыс.
07.09.2022	ООО "УСК" (ДУБЛЬ ПРЕДЫДУЩЕГО ПО ОКПО:10295692)	2634811718	100%	11 тыс.
30.05.2022	БЕРДИЕВА ВАЛЕРИЯ СЕРГЕЕВНА	090901645040	100%	11 тыс.
04.03.2022	ЦАЦАЛОВ ДЖОННИ КИПРИЯНОВИЧ	263407518726	90%	9.9 тыс.
11.10.2021	ГЕРАСИМЕНКО ИВАН ИВАНОВИЧ	263103447819	90%	9.9 тыс.

5. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу (единоличному исполнительному органу) в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

Вознаграждение за оказанные услуги по договору управления ООО «УСК» 1846.6 тыс. руб.

6. Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на 31.12.2022 г. не было существенных событий: не завершенных на отчетную дату судебных разбирательств, в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды; не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет; выданные до отчетной даты гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц,

сроки исполнения по которым не наступили; учтенные (дисконтированные) до отчетной даты векселя, срок платежа по которым не наступил до отчетной даты; другие аналогичные факты.

Общество не участвует в каких-либо судебных разбирательствах, в результате которых возможно возникновение существенных обязательств у Общества.

7. Информация о рисках

7.1. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.

В 2022 году на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать 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. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

7.2. Операционные риски

Хозяйственная деятельность и доходы Общества время от времени и в различной степени подвергаются влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений. Общество не выступает в судебных разбирательствах, претензии или иски к Обществу не могут оказать какое-либо существенное негативное влияние на деятельность или финансовое положение Общества.

7.3. Прочие расходы

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять иную позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства останется стабильным.

7.4. Финансовые риски

Общая программа Общества по управлению рисками сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения Общества.

8. Сопоставимость данных аналитического и синтетического учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности на начало отчетного периода с данными аналитического и синтетического учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец года предыдущего отчетного периода.

Данные аналитического и синтетического учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности на начало отчетного периода соответствуют данными аналитического и синтетического учета, бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец года предыдущего отчетного периода.

9. Информация о непрерывности деятельности

Чистые активы предприятия по итогам отчетного периода 2022 года снизились к уровню начала года на 1 821 тыс. руб., в результате получения отрицательного

финансового результата, и на 31.12.2022 г. составили отрицательную величину 1 924 тыс. руб. Отрицательный финансовый результат по итогам деятельности за 2022 год связан с осуществлением деятельности специализированного застройщика жилых помещений.

В 2022 г. на деятельность организаций 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. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнениях в непрерывности деятельности не выявлены.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов».

10. Информация о прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации.

11. Информация о совместной деятельности

Общество за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года не вело совместную деятельность.

12. События после отчетной даты

За период после 31 декабря 2022 года по дату составления годовой бухгалтерской отчетности события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, отсутствуют, в том числе связанные с коронавирусной инфекцией, внешним санкционным давлением и геополитической ситуацией.

13. Государственная помощь и безвозмездное получение

В 2022 году Общество не получало Государственную помощь.

14. Показатели по сегментам

Общество ведет свою деятельность локально только в одной области, поэтому учет не сегментируется.

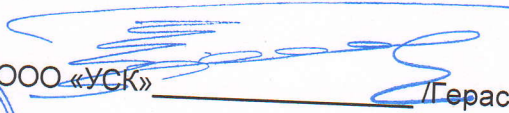
15. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

16. Информация об экологической деятельности Организации

В 2022 году Обществом не создавались объекты, связанные с экологической деятельностью.

Директор
Управляющей организации ООО «УСК»



/Герасименко Иван Иванович/

«29» марта 2023 г



В АУДИТОРСКОМ ЗАКЛЮЧЕНИИ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Централпарк» за 2022 год
Пронумеровано, прошнуровано и скреплено

30 (тридцать) листов

Генеральный директор *Васильева Т.П.*

Васильева Т.П., ОРНЗ: 22006018710

Руководитель аудита *Левченко Н.В.*

Левченко Н.В., ОРНЗ: 22006190766

«26» апреля 2023 года

