



**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик
«СИГМА-1»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Учредителям ООО «СЗ «СИГМА-1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СИГМА-1» (ОГРН 1216100018188, 344064, г.Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, д. 8, комн. 21), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СИГМА-1» 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 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 деятель-

ности, 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.

Директор Общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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 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 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 директором аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «Сигма-1»»
ОГРН 1216100018188
344064, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
пер. Изыскательский, д.8, комн. 21

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «РНК Аудит»
ОГРН 1030203903454
150001, Ярославль, улица Наумова, дом 67/2, 310
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
ОРНЗ 11606055827

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
Аудитор ООО «РНК АУДИТ»
ОРНЗ 20606015160



Перетьятко Е.В.

Директор
ООО «РНК АУДИТ»



Загнойко Л.В.

24 марта 2023 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-1"	по ОКПО	50814564	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165229675	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	344064, Ростовская обл., Ростов-На-Дону г., Изыскательский пер., зд. № 8, ком. 21			
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 "РНК АУДИТ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	0274066532	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1030203903454	

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	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	5 162	130	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 249	26	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 411	156	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	998 800	151 123	-
	в том числе:				
	Затраты Заказчика-Застройщика ж/д № 1 по ул. Каяни, 20б	12101	17 216	-	-
	Незавершенное строительство ж/д № 1 по ул. Каяни, 20б	12102	884 162	131 432	-
	Строительные материалы ж/д № 1 по ул. Каяни, 20б	12103	97 422	19 691	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	96 844	4 091	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	156 498	105 954	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	153	400	-

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 252 295	261 568	-
	БАЛАНС	1600	1 258 706	261 724	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	144	-	-
	Итого по разделу III	1300	154	10	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 207 411	123 492	-
	в том числе:				
	Заемные средства	14101	1 183 978	123 492	-
	Проценты по целевому кредиту	14102	23 433	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 105	26	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	5 520	130	-
	Итого по разделу IV	1400	1 214 036	123 648	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	44 510	138 064	-
	в том числе:				
	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	44 399	122 407	-
	Задолженность перед прочими кредиторами	15202	-	15 541	-
	Задолженность по налогам и сборам	15203	111	114	-
	Задолженность по оплате труда	15204	-	2	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	6	2	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	44 516	138 066	-
	БАЛАНС	1700	1 258 706	261 724	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-1"	по ОКПО	50814564		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6165229675		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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	-	-
6	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	144	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	144	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	144	-

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	144	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



ДИВИДЕНДЫ	3227	X	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	-	-	-	-	10
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	144	144
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	144	144
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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	144	154

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
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	154	10	-

Руководитель _____ (подпись)
Швед Игорь Петрович (расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИГМА-1"
 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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
50814564		
6165229675		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	24
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	-	24
Платежи - всего	4120	(926 059)	(123 126)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(922 921)	(105 334)
в связи с оплатой труда работников	4122	(124)	(16)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3 014)	(17 776)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(926 059)	(123 102)
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	952 812	123 502
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	952 812	123 492
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	-	10
Платежи - всего	4320	(27 000)	-
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	(27 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	925 812	123 502
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(247)	400
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	400	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	153	400
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Швед, Игорь Петрович** (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	69 650	(59 935)	(9 715)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	59 935	(59 935)	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Часть земельного участка, пер. Изыскательский, 8, г. Ростов-на-Дону	5242	за 2022г.	-	125	-	(125)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Стационарный бетононасос БН-70Д со стрелой бетонораздаточной гидравлической	5243	за 2022г.	-	9 590	-	(9 590)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	14 705	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель Швед Игорь Петрович
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	151 123	-	151 123	847 677	-	-	-	X	998 800	-	998 800
	5420	за 2021г.	-	-	-	151 393	-	-	-	X	151 123	-	151 123
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	19 691	-	19 691	77 731	-	-	-	-	97 422	-	97 422
	5421	за 2021г.	-	-	-	19 961	-	-	-	-	19 691	-	19 691
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	17 216	-	-	-	-	17 216	-	17 216
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство ЖД 1	5407	за 2022г.	131 432	-	131 432	752 730	-	-	-	-	884 162	-	884 162
	5427	за 2021г.	-	-	-	131 432	-	-	-	-	131 432	-	131 432

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446		-	-	-



Руководитель (подпись) Свет Игорь Петрович ГИМА-1 (расшифровка)

10 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
															На начало года		Изменения за период
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	105 954	-	141 682	-	(91 138)	-	-	-	-	-	-	-	-	156 498	-
	5530	за 2021г.	-	-	105 954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105 954	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	105 954	-	141 172	-	(91 138)	-	-	-	-	-	-	-	-	155 988	-
	5532	за 2021г.	-	-	105 954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105 954	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	105 954	-	141 682	-	(91 138)	-	-	-	-	-	X	-	-	156 498	-
	5520	за 2021г.	-	-	105 954	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	105 954	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	погашение	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	123 622	1 242 910	(177 034)	23 433	-	-	-	1 212 931	
	5571	за 2021г.	-	123 622	-	-	-	-	-	123 622	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	708 604	-	-	-	-	-	708 604	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	123 492	528 882	(177 000)	-	-	-	-	475 374	
	5573	за 2021г.	-	123 492	-	-	-	-	-	123 492	
прочая	5554	за 2022г.	130	5 424	(34)	-	-	-	-	5 520	
	5574	за 2021г.	-	130	-	-	-	-	-	130	
поценты по займам	5555	за 2022г.	-	-	-	23 433	-	-	X	23 433	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	138 064	41 583	(135 137)	-	-	-	-	44 510	
	5580	за 2021г.	-	138 064	-	-	-	-	-	138 064	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	122 407	41 583	(119 591)	-	-	-	-	44 399	
	5581	за 2021г.	-	122 407	-	-	-	-	-	122 407	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	114	-	(2)	-	-	-	-	111	
	5583	за 2021г.	-	114	-	-	-	-	-	114	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	15 543	-	(15 543)	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	15 543	-	-	-	-	-	15 543	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	261 686	1 284 493	(312 171)	23 433	-	-	-	1 257 441	
	5570	за 2021г.	-	261 686	-	-	-	-	-	261 686	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Швед Игорь Игоревич
(подпись) (расшифровка подписи) «СИТМА-1»

10 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	17 216	-
Итого по элементам	5660	17 216	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(17 216)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

Руководитель

Игорь Петрович
(подпись)
Игоров Игорь Петрович
(расшифровка подписи) «СНТМА-1»



10 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2	6	(2)	-	6
в том числе:						
оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	2	6	(2)	-	6

Руководитель

Швед Игорь Петрович

(расшифровка подписи) ПИША-1

(подпись)



10 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	299 870	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель Швед Игорь Петрович
(подпись) (расшифровка подписи)



10 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Швед Игорь Петрович
(подпись) (расшифровка подписей)

10 марта 2023 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
«Специализированный застройщик
«СИГМА-1»

344064 г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, ком. 21
ИНН 6165229675, КПП 616501001, ОКПО 50814564
р/сч 40702810052090045748,
БИК 046015602, к/с 30101810600000000602
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Тел/Факс: 210-41-20

10 марта 2023г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества за 2022год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года.

1. Общие сведения.

Информация об Обществе.

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «Сигма-1» является деятельность застройщика. Общество на принадлежащем ему (либо арендованном) участке обеспечивает строительство многоквартирных жилых домов силами привлеченных, сторонних подрядчиков за счет средств участников долевого строительства, основываясь на положениях федерального закона № 214-ФЗ.

Общество является субъектом малого предпринимательства и отвечает критериям ст. 4 ФЗ от 24.07.2007г № 209-ФЗ.

Общество не имеет филиалов.

Общество зарегистрировано 29.06.2021г

Учредителем Общества является ООО «Сигма-ДОН»

Бенефициарными владельцами являются Швед И.П., Швед Т.И.

Общество не имеет лицензий, т.к. осуществляемая деятельность не является лицензируемой.

За 2022г среднесписочная численность работающих в Обществе составила 1 человек.

По состоянию на 31 декабря 2022г исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим образом:

Директор: Швед Игорь Петрович.

Полномочиями исполнительного органа по месту расположения Общества наделен директор Швед Игорь Петрович.

2. Информация об учетной политике Общества

- 1) Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О Бухгалтерском

учете», иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

- 2) Ведение отдельного учета доходов и расходов, полученных или произведенных в рамках целевого финансирования, иных доходов и расходов осуществляется в разрезе договоров долевого участия и объектов капитального строительства. Применяется ПБУ долгосрочных инвестиций, утвержденное Минфином РФ № 160 от 30.12.1993г.
- 3) Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 процентов. Существенными для раскрытия в бухгалтерской отчетности являются показатели, отношение которых к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 7 процентов.
- 4) Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление). Приобретенные объекты первоначальной стоимостью менее 100 тыс. рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов. Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования этого объекта. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.
- 5) Земельные участки, приобретенные под будущее строительство, учитываются в качестве долгосрочных инвестиций на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08-1 «Приобретение земельных участков». Распределение затрат на приобретение земельных участков и включение их в стоимость объекта капитального строительства, при строительстве нескольких этапов (объектов), происходит путем пропорционального деления. Первичным документом для отражения распределения затрат является справка-расчет.
Основание: п.п. 1.2, 2.1, 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30.12.1993 № 160, 214-ФЗ от 30.12.2004г.
- 6) Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе объектов, по которым формируются затраты. К прямым затратам относятся все расходы, связанные с возведением объектов.
Основание: п. 3.1.2 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.
Расчеты с участниками долевого строительства производятся с использованием эскроу-счетов. Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу.
- 7) По договору участия в долевом строительстве доходом Заказчика-Застройщика является его вознаграждение (экономия), которое определяется по окончании строительства как разница между полученными средствами и фактическими затратами по строительству. Сумма вознаграждения заказчика застройщика в договорах долевого участия не выделяется. Затраты по строительству являются расходами по обычным видам деятельности, уменьшающими вознаграждение Заказчика-Застройщика (его выручку от оказания услуг Заказчика-Застройщика). Фактические затраты по строительству влияют на размер вознаграждения Заказчика-Застройщика, но не формируют себестоимость продаж по данному виду деятельности. Доходы от оказания услуг Заказчика-Застройщика признаются по окончании строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Размер доходов от оказания услуг Застройщика-Заказчика может

быть определен только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Поэтому до момента окончания строительства у Заказчика-Застройщика не возникает право на получение вознаграждения. Величина дохода по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам определяется в следующем порядке: Выручка = Поступления – Затраты, где Выручка – общая величина выручки по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, заключенным в отношении конкретного объекта строительства. Поступления – общая величина денежных средств дольщиков, инвесторов, предусмотренная договорами участия в долевом строительстве, инвестиционными договорами, заключенными в отношении конкретного объекта строительства. Затраты – величина затрат по строительству конкретного объекта, относящаяся к заключенным договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, исключая затраты по услугам Заказчика-Застройщика. Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика является справка-расчет.

Основание: План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, п. 7 ПБУ 9/99, п. 3.1.1 Положения, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993г № 160.

- 8) Объекты жилой (нежилой) недвижимости, построенные компанией (собственными силами, силами сторонних организаций, частично собственными силами, частично с привлечением сторонних организаций), право на которые появляются у компании по окончании строительства объекта, учитываемые на счете 08.33, в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, переводятся на счет 43 «Готовая продукция». При этом проставляется аналитический признак, характеризующий объекты недвижимости. Выбытие готовой продукция оценивается следующим образом: объекты недвижимости оцениваются по себестоимости каждой единицы; прочая готовая продукция оценивается по способу средней себестоимости.

Основание: ФСБУ 5/2019

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.1. Арендованное имущество

По арендованному имуществу Общество применяет ФСБУ 25/2018 с 2022г. В операционной аренде находится следующее имущество:

3.1.1. Нежилое помещение по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, комн. 21 по договору аренды нежилого помещения от 29.06.2020г, г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8 по договору б/н от 11.07.2021. На 31.12.2021г одновременно признано право пользования активом на счете 01.03 и обязательство по аренде на счете 76.07.1.

Право пользования активом рассчитано исходя из следующих данных:

- срок аренды – 36 мес;
- процентная ставка, по которой общество могла бы получить кредит – 25% годовых.

Дисконтированная стоимость арендных платежей за 36 месяцев составила 130 тыс. руб.

3.1.2. Стационарный бетононасос БН-70Д со стрелой бетонораздаточной гидравлической с 01.01.2022г по договору аренды строительного оборудования № С-1/2 от 30.12.2021г.

Право пользования активом рассчитано исходя из следующих данных:

- срок аренды – 24 мес;
- процентная ставка, по которой общество могла бы получить кредит – 25% годовых.

Дисконтированная стоимость арендных платежей за 24 месяцев составила 9590тыс. руб.

3.1.3. Часть земельного участка пер. Изыскательский, 8 с 01.03.2022г по договору аренды части земельного участка № СЗ-1/03-2022 от 01.03.2022г.

Право пользования активом рассчитано исходя из следующих данных:

- срок аренды – 34 мес;
- процентная ставка, по которой общество могла бы получить кредит – 20% годовых.

Дисконтированная стоимость арендных платежей за 34 месяцев составила 125тыс. руб.

По строке 1150 «Основные средства» отражено право пользования активом.

№ п.п.	Наименования показателя	С-до на 31.12.2021г., тыс.руб.	Поступило за 2022г, тыс. руб	Выбыло за 2022г, тыс.руб.	Начислена амортизация за 2022г, тыс.руб.	С-до на 31.12.2022г., тыс.руб.
1	Право пользования активом «Нежилое помещение комн. № 21 пер. Изыскательский, 8»	130	0	0	43	87
2	Стационарный бетононасос со стрелой бетонораздаточной гидравлической	0	9590	0	4587	5003
3	Часть земельного участка пер. Изыскательский, 8	0	125	0	53	72
	Итого	130	9715	0	4683	5162

Иное арендованное имущество (забалансовый учет)

№ п.п.	Наименование показателя	На 31.12.2022г., тыс.руб.	На 31.12.2021г., тыс.руб.
1	Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, в том числе:	14 705	0
-	Строительная опалубка	13 164	0
-	Строительное оборудование	1 541	0

3.2. Оборотные активы

В строке 1210 «Запасы» отражены запасы вложенные в объект строительства: «Многоквартирный жилой дом № 1 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни, 20б».

№ п.п.	Наименование показателя	С-до на 31.12.2022, тыс.руб.	С-до на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Затраты Заказчика-Застройщика по объекту строительства «Многоквартирный жилой дом	17 216	0

	№ 1 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни, 20б»		
2	Незавершенное строительство объекта «Многоквартирный жилой дом № 1 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни, 20б»	884 162	131 432
3	Строительные материалы для строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом № 1 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни, 20б»	97 422	19 691
	Итого	998 800	151 123

Незавершенное строительство и строительные материалы по объекту строительства: «Многоквартирный жилой дом № 1 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни, 20б» в бухгалтерском балансе за 2021г по состоянию на 31.12.2021г были отражены по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

3.3. Расшифровка показателей дебиторской и кредиторской задолженности

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена информация по раскрытию дебиторской задолженности. Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Дебиторская задолженность на 31.12.2022г, тыс.руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Расчеты с дебиторами, в том числе:	156 498	105 954
	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	155 988	105 954
	- Расчеты по арендным платежам	510	0

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена информация по раскрытию кредиторской задолженности. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

№ п.п.	Наименование показателя	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г, тыс.руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Расчеты с кредиторами, в том числе:	44 510	138 064
	- Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	44 399	122 407
	-Задолженность перед прочими кредиторами	0	15 541
	- Задолженность по налогам и сборам	111	114
	- Задолженность по заработной плате	0	2

3.4. Капитал и резервы

Уставной капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс.руб., который полностью оплачен. В 2022 году уставный капитал не менялся. Общество не объявило дивиденды и не выплачивало их.

3.5. Долгосрочные обязательства

По строке 1410 «Заемные средства» отражена задолженность Общества по договорам займа и кредитному договору.

	Срок погашения	Сальдо на 31.12.2021, тыс. руб.	Получено/ Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Сальдо на 31.12.2022, тыс. руб.
Долгосрочные Заемные средства, в том числе:		123 492	1 260 919	177 000	1 207 411
Задолженность по займам, в том числе:		123 492	528 882	177 000	475 374
Договор беспроцентного займа от 13.08.2021	12.08.2027	123492	394 208	177 000	340 700
Договор займа по новации № 1/С-1 от 02.02.2022	30.12.2026	0	119 070	0	119 070
Договор займа по новации № 3/С-1 от 07.02.2022	30.12.2026	0	14 625	0	14 625
Договор займа по новации № 4/С-1 от 12.05.2022	30.12.2026	0	429	0	429
Договор займа по новации № 5/С-1 от 12.05.2022	30.12.2026	0	425	0	425
Договор займа по новации № 6/С-1 от 12.05.2022	30.12.2026	0	125	0	125
Задолженность по кредитам, в том числе:		0	708 604	0	708 604
Договор № 520В0047R от 13.05.2022	28.03.2026	0	708 604	0	708 604
Задолженность по Процентам по целевому кредиту, в том		0	23 433	0	23 433

числе:					
Договор № 520B0047R от 13.05.2022	28.03.2026	0	23 433	0	23 433

3.6. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены признанные оценочные обязательства. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату и средней заработной платы работника, включая страховые взносы.

Наименование показателя	На 31.12.2021г, тыс.руб.	Признано за 2022г, тыс.руб.	Погашено за 2022г, тыс.руб.	Списано как избыточная сумма, тыс.руб.	На 31.12.2022 г, тыс.руб.
Оценочные обязательства всего, в т.ч.	2	6	2	-	6
По оплате отпуска и вознаграждений	2	6	2	-	6

3.7. Прочие обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражено долгосрочное обязательство по аренде. По арендованному имуществу Общество применяет ФСБУ 25/2018 с 2022г. На 31.12.2021г одновременно признано обязательство по аренде на счете 76.07.1.

Наименование показателя	На 31.12.2022, тыс.руб.	На 31.12.2021, тыс.руб.
Договор аренды нежилого помещения от 29.06.2021г	96	130
Договор аренды строительного оборудования № С-1/2 от 30.12.2021г	5328	0
Договор аренды части земельного участка № СЗ-14/03-2022 от 01.03.2022г	96	0
Итого	5 520	130

3.8. Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» сформирован отложенный налоговый актив в связи с применением Обществом ПБУ 18/02.

№ п.п.	Расшифровка отложенных налоговых активов	С-до на 31.12.2022г, тыс. руб.	С-до на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Оценочные обязательства и резервы	1	0
2	Арендные обязательства	1 248	26
	Итого	1 249	26

3.9. Отложенные налоговые обязательства

По строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» сформировано отложенное налоговое обязательство в связи с применением Обществом ПБУ 18/02 и признанием права пользования активом по арендованному имуществу.

№ п.п.	Расшифровка отложенных налоговых обязательств	С-до на 31.12.2022г, тыс. руб.	С-до на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Основные средства (право пользования активом арендованное имущество)	1 032	26
2	Запасы	73	0
	Итого	1105	26

3.10. Расчеты с участниками долевого строительства

Средства дольщиков, поступающие по ДДУ на счета эскроу, учитываются за балансом на основании выписок от банков, в которых у дольщиков открыты счета эскроу.

Средства дольщиков на эскроу-счетах (забалансовый учет)

№ п.п.	Наименование показателя	С-до на 31.12.2022г, тыс. руб.	С-до на 31.12.2021г, тыс.руб.
1	Жилой дом № 1, ул. Каяни, 20б	299 870	0
	Итого	299 870	0

3.11. Расшифровка доходов и расходов.

Доходов и расходов в 2022г у Общества не было.

В отчетности Общества по состоянию на 31.12.2022г сформирован отложенный налог на прибыль, обусловленный наличием временных разниц на конец отчетного периода:

- отложенный налоговый актив 1249тыс.руб;
- отложенное налоговое обязательство 1105тыс.руб.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2022г составил 144тыс.руб.

3.12. Условные факты хозяйственной деятельности

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2022г соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

Общество не имеет выданных гарантий, обязательств, поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды и т.п.

4. Операции со связанными сторонами

Форма расчетов со сторонами безналичная.

Стороны договора.

4.1. ИП Швед И.П.

ООО «СЗ «Сигма-1»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ИП Швед И.П. арендодатель, ООО «СЗ Сигма-1» арендатор:

№ договора	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.	Оплачено за 2022г, руб.	Стоимость аренды за 2022г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2022г, руб.
б/н от 29.06.2021 аренда офиса Изыскательский	5 000,00	60 000,00	60 000,00	5 000,00
№ С-1/1 от 30.12.2021г (аренда опалубки)	0,00	6 500 000,00	6 000 000,00	500 000,00
№ С-1/2 от 30.12.2021г (аренда бетононасоса)	0,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
№ С-1/3 от 30.12.2021г (аренда оборудования)	0,00	1 200 000,00	1 200 000,00	0,00
СЗ-1/03-2022 от 01.03.2022г (аренда части земельного участка)	0,00	55 000,00	50 000,00	0,00
Итого	5 000,00	13 815 000,00	13 310 000,00	550 000,00

4.2. ООО «Сигмастрой».

ООО «Сигмастрой» Швед ИП учредитель (50%)

ООО «СЗ «Сигма-1»: Швед И.П. конечный бенефициар (50%).

ООО «Сигмастрой» - продавец, ООО «СЗ «Сигма-1» - покупатель.

№ договора, дата	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.	Оплачено за 2022г, руб.	Стоимость по договору за 2022г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2022г, руб.
1/1 от 21.10.2021	1 425 640,80	0,00	0,00	1 425 640,80
1 от 30.08.2021	119 070 000,00	119 070 000,00	0,00	0,00
№ СЗ-1/27-12/2021 от 27.12.2021	0,00	3 600 000,00	20 095 632,54	16 495 632,54
Итого	120 495 640,80	122 670 000,00	20 095 632,54	17 921 273,34

ООО «Сигмастрой» цедент, ООО «СЗ Сигма-1» цессионарий

№ договора	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.	Оплачено за 2022г, руб.	Сумма по договору за 2022г, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г, руб.
Соглашение о передаче договора № А.06/20-1 от 31.03.2020г от 03.09.2021	14 625 000,00	14 625 000,00	0,00	0,00
Соглашение о передаче договора на выполнение проектных работ от 10.03.2021 № 7 от 20.12.2021	425 000,00	425 000,00	0,00	0,00
Соглашение о передаче договора	428 802,00	428 802,00	0,00	0,00

от 07.05.2021 № 07-05/21 от 20.12.2021				
Соглашение о передаче договора от 25.02.2021 № 11 от 20.12.2021	62 500,00	125 000,00	62 500,00	0,00
Итого	15 541 302,00	15 603 802,00	62 500,00	0,00

ООО «Сигмастрой» займодавец, ООО «СЗ Сигма-1» заемщик

№ договора	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.	Получено займов в 2022г, руб.	Возврат займов в 2022г, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г, руб.
Договор займа по новации № 1/С-1 от 02.02.2022г	0,00	119 070 000,00	0,00	119 070 000,00
Договор займа по новации № 3/С-1 от 07.02.2022г	0,00	14 625 000,00	0,00	14 625 000,00
Договор займа по новации № 5/С-1 от 12.05.2022г	0,00	425 000,00	0,00	425 000,00
Договор займа по новации № 4/С-1 от 12.05.2022г	0,00	428 802,00	0,00	428 802,00
Договор займа по новации № 6/С-1 от 12.05.2022г	0,00	125 000,00	0,00	125 000,00
Итого	0,00	134 673 802,00	0,00	134 673 802,00

4.3. ООО «Сигма-Дон»

ООО «Сигма-Дон» учредитель, доля участия 100%.

ООО «Сигма-Дон» займодавец, ООО «СЗ «Сигма-1» заемщик:

№ договора	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г, руб.	Получено займов в 2022г, руб.	Возврат займа в 2022г, руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г, руб.
Договор беспроцентного займа от 13.08.2021	123 492 000,00	217 208 000,00	0	340 700 000,00
Итого	123 492 000,00	217 208 000,00	0	340 700 000,00

ООО «Сигма-Дон» продавец, ООО «СЗ «Сигма-1» покупатель:

№ договора	С-до расчетов на 31.12.2021г, руб.	Оплачено за 2022г, руб.	Стоимость услуг по договору за 2022г, руб.	С-до расчетов на 31.12.2022г, руб.
№ 5 от 01.02.2022	0,00	11 000 000,00	11 000 000,00	0,00
Итого	0,00	11 000 000,00	11 000 000,00	0,00

5. Вознаграждения основному управленческому персоналу.

На основании ПБУ 11/2008 приводятся данные по вознаграждению директору по видам оплат:

Наименование выплаты	Сумма, руб.
Оплата труда	88 591
Оплата ежегодного отпуска	3 046
Взносы в бюджет и внебюджетные фонды	27 674
Итого	119311

6. События после отчетной даты.

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022год, отсутствуют.

7. Вклады в совместную деятельность отсутствуют.

8. Судебные иски и процессы.

Судебные иски и процессы в 2022г отсутствовали.

Директор



Швед И.П.