



Общество с ограниченной  
ответственностью  
**ЦЕНТР АУДИТА  
И КОНСАЛТИНГА  
«ПАРТНЕР»**

[www.cak-partner.ru](http://www.cak-partner.ru)

Центральный офис  
650000, Кемеровская область – Кузбасс,  
г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А,  
эт. 4, пом. 1  
[caк@caк-partner.ru](mailto:caк@caк-partner.ru)  
8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис  
191186, г. Санкт-Петербург,  
ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А,  
оф. 413  
[spb@caк-partner.ru](mailto:spb@caк-partner.ru)  
8 (812) 902-02-23

«28» апреля 2023 года

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Победа»  
за 2022 год**

Кемерово  
2023



Общество с ограниченной  
ответственностью  
**ЦЕНТР АУДИТА  
И КОНСАЛТИНГА  
«ПАРТНЕР»**

www.cak-partner.ru

Центральный офис  
650000, Кемеровская область – Кузбасс,  
г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А,  
эт. 4, пом. 1  
cak@cak-partner.ru  
8 (3842) 55-78-48

Дополнительный офис  
191186, г. Санкт-Петербург,  
ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А.  
оф. 413  
spb@cak-partner.ru  
8 (812) 902-02-23

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Победа»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Победа» (ОГРН: 1204200014622), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Победа» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», 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.

### ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на раздел 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указано, что прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, датированная 26.04.2023 года, является исправленной и заменяет первоначальную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность от 29.03.2023 года. Основанием для исправления является переквалификация статей Бухгалтерского баланса по состоянию на

31.12.2022 года, исправление денежных потоков в Отчете и движении денежных средств за 2022 год, исправление технических ошибок в Отчете об изменениях капитала за 2022 год. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в

результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, 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.

Действующий от имени ООО «ЦАК «Партнер»  
на основании доверенности  
№ 30 от 10.02.2023 года



Мосина Анастасия Борисовна  
(ОРНЗ 21706000345)

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Мосина Анастасия Борисовна  
(ОРНЗ 21706000345)



Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита и консалтинга «Партнер» (ООО «ЦАК «Партнер»), ОГРН 1074205012804, 650000, РФ, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606042171

«28» апреля 2023 года

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

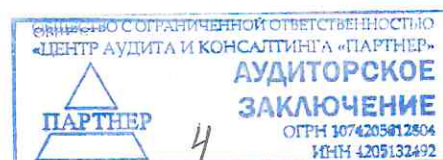
		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПОБЕДА"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>4205392525</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2 <b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>650066, Кемеровская Область - Кузбасс обл, Кемерово г, Притомский пр-кт, дом 7/5, помещение</b>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ЦАК "ПАРТНЕР"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>4205132492</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1074205012804</b>

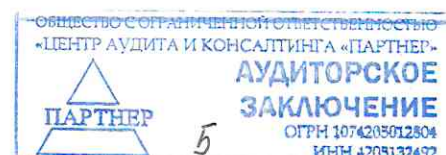
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	42	4	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	42	4	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.5.1	Запасы	1210	895 196	195 557	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.5.2	Дебиторская задолженность	1230	87 928	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п.5.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	342 431	155	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 325 555	195 712	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 325 597	195 716	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п.5.4	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	2 255	2 255	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(175)	(21)	-
	Итого по разделу III	1300	2 090	2 244	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.5.5	Заемные средства	1410	1 026 996	83 567	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 026 996	83 567	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п. 5.6	Кредиторская задолженность	1520	296 511	109 905	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	296 511	109 905	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 325 597	195 716	-

Руководитель \_\_\_\_\_ **Изоимов Константин Юрьевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

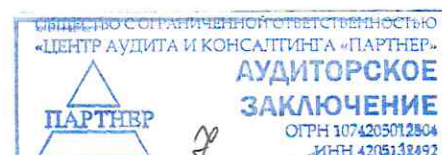
		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПОБЕДА"</b>	ИНН	4205392525		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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	-	-
п. 5.8	Управленческие расходы	2220	(71)	(9)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(71)	(9)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
п. 5.9	Прочие доходы	2340	310	-
п. 5.9	Прочие расходы	2350	(431)	(16)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(192)	(25)
п. 5.10	Налог на прибыль	2410	38	4
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38	4
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(154)	(21)

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	(154)	(21)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Изосимов Константин Юрьевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 года





# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
4205392525		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПОБЕДА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	2 255	-	-	2 265
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	X	-
уставный капитал	3216	-	-	-	-	-	-
вклад в имущества участников общества	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3218	-	-	2 255	-	-	2 255
в том числе:	3220	-	-	-	-	(21)	(21)
убыток	3221	X	X	X	X	(21)	(21)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

ПАРТНЕР

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

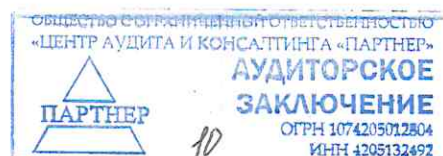
ОГРН 1074205012804

ИНН 7705322091

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	-	2 255	-	(21)	2 244
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(154)	(154)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(154)	(154)
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	10	-	2 255	-	(175)	2 090

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

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



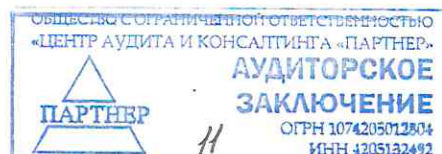
**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 090	2 244	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
**Изосимов Константин Юрьевич**  
 (подпись) (расшифровка подписи)



26 апреля 2023 года \_\_\_\_\_



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

Общество с ограниченной ответственностью  
 Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПОБЕДА"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

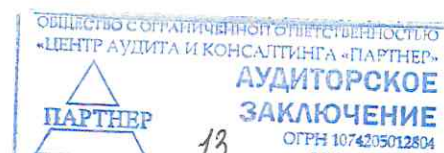
Коды		
0710005		
31	12	2022
по ОКПО		
4205392525		
по ОКВЭД 2		
41.20		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 781	-
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	2 781	-
Платежи - всего	4120	(590 361)	(74 412)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(588 603)	(74 290)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(63)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 758)	(59)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(587 580)	(74 412)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	929 856	74 567
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	929 537	72 302
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 265
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	319	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	929 856	74 567
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	342 276	155
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	155	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	342 431	155
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель Иваносимов Константин Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

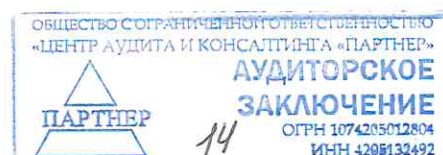
26 апреля 2023 года



## **ПОЯСНЕНИЯ**

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
застройщик «Победа».  
за 2022 год.

2023 год



## Оглавление

Оглавление.....	2
1. Общие сведения. ....	3
2. Краткая характеристика деятельности. ....	3
3. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
4. Изменения показателей бухгалтерского баланса в части текущих показателей за 2022г.....	4
5. Раскрытие существенных показателей отчетности .....	5
5.1. Запасы.....	5
5.2. Дебиторская задолженность .....	6
5.3. Денежные средства и денежные эквиваленты .....	6
5.4. Капитал и резервы.....	7
5.5. Заемные средства.....	7
5.6. Кредиторская задолженность .....	9
5.7. Выручка и себестоимость продаж.....	9
5.8. Управленческие расходы.....	10
5.9. Прочие доходы и расходы.....	10
5.10. Налог на прибыль.....	10
5.11. Обеспечения обязательств.....	10
6. Информация о расходах на основной управленческий аппарат.....	10
7. Информация по операциям со связанными сторонами.....	10
8. События после отчетной даты.....	13
9. Информация о рисках.....	13



## 1. Общие сведения.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Победа» (далее Общество) создано 12 октября 2020 года.

Сокращенное наименование: ООО Специализированный застройщик «Победа».

Место нахождения: Общество расположено по адресу: 650066г. Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс с, г. Кемерово проспект Притомский, д.7/5, пом.101. Юридический и фактический адрес местонахождения Общества совпадают.

Общество зарегистрировано Инспекцией ФНС России по городу Кемерово и занесено в Единый государственный реестр юридических лиц под основным государственным (ОГРН) 1204200014622. По Общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ)-12300, (ОКФС)-16, ОКВЭД-41.20.

Основными видами деятельности Общества в 2022 году являются - строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность Общества на 01.01.2023г. составляет 0 человек.

Исполнительные и контрольные органы Общества - Управляющей организацией Общества на основании Протокола внеочередного общего собрания от 10.10.2022 г ООО СЗ Победа является - ООО «СДС-Строй».

Бенефициарным владельцем Общества является - Рыбальченко Светлана Юрьевна.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 000 руб.

Участниками Общества являются ООО «СДС-Строй» с долей 49%, ООО «Бизнес-технологии» с долей 51%

## 2. Краткая характеристика деятельности.

Общество осуществляет деятельность согласно Федеральному закону № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

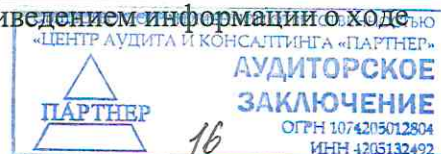
В 2021-2022 годах Общество осуществляет строительство объектов – жилых домов, которые будут переданы участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов.

Перечень объектов строительства с планируемыми датами ввода в эксплуатацию приведены в Таблице 1.

Таблица 1

Район строительства	Номер объекта строительства	Планируемая дата ввода в эксплуатацию
д. Сухово	25 ж.д.	25.01.2023
	26 ж.д.	31.05.2024
	27 ж.д.	19.05.2024
	28 ж.д.	30.09.2023
Кемерово, р-н Ленинский	83/1 МКР 64	07.09.2023
	83/2 МКР 64	25.02.2024
	83/3 МКР 64	11.07.2024

Подробная информация об объектах строительства с приведением информации о ходе строительства приведена на сайте «наш.дом.рф».



На момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности на объект «25 ж.д.» получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

ООО СЗ «Победа» планирует осуществлять свою деятельность Застройщика на основании представленного графика реализации проектов строительства жилых домов как минимум до конца 2024 года.

### 3. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

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

Все показатели, приведенные в настоящих Пояснениях, приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

### 4. Изменения показателей бухгалтерского баланса в части текущих показателей за 2022г.

Данная бухгалтерская отчетность от 26.04.2023г. является исправленной и заменяет первоначально подписанную отчетность от 29.03.2023г. Основанием для исправления является переквалификация краткосрочных и долгосрочных активов в статью «Запасы» по ФСБУ 5/2019 (Таблица 1), исправление поступления аккредитива в ОДДС (Таблица 2), а также исправление технических ошибок в Отчете об изменениях капитала (строки 3100, 3210,3217,3218).

Таблица 2

#### Исправление данных Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 года

Код строки	Наименование показателя	Исправление по состоянию на 31.12.2022 года			Исправление по состоянию на 31.12.2021 года		
		Данные до	Данные после	Изменения	Данные до	Данные после	Изменения
<b>Актив</b>							
<b>I .ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
1190	Прочие внеоборотные активы	170 657	0	-170 657	195 557	0	-195 557
ИТОГО по разделу I «ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ »		170 699	42	-170 657	195 561	4	-195 557
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
1210	Запасы	0	895 196	895 196	0	195 557	195 557
1260	Прочие оборотные активы	724 539	0	-724 539	0	0	0
ИТОГО по разделу II «ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ »		1 154 898	1 325 555	170 657	155	195 712	195 557
<b>БАЛАНС стр.1600</b>		<b>1 325 597</b>	<b>1 325 597</b>		<b>195 716</b>	<b>195 716</b>	<b>0</b>

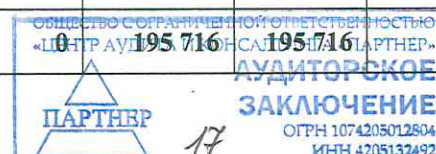


Таблица 2

## Исправление данных Отчета о движении денежных средств за 2022 год

Наименование показателя	код строки	Данные до исправления	Данные после исправления	Изменения
Денежные потоки от текущих операций, поступления				
Прочие поступления	4119	0	2 781	+2 781
Денежные потоки от финансовых операций				
Прочие поступления	4319	3 100	319	-2 781

## 5. Раскрытие существенных показателей отчетности

## 5.1. Запасы

Методологические аспекты учетной политики

- Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.
- В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 к запасам Общество относит объекты недвижимого имущества, созданные или находящиеся в процессе создания, для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- Операционным циклом застройщика признается период времени от начала строительства до передачи объектов участникам
- В составе запасов учитываются затраты на строительство, а также величина НДС, по всем объектам, вне зависимости от планируемой даты завершения строительства и получения соответствующего разрешения на ввод в эксплуатацию .

Наличие и движение запасов в разрезе объектов строительства за 2022 и 2021 отчетные периоды представлено в Таблице 3

Таблица 3

Наименование показателя	Период	По состоянию на начало периода	Величина затрат на строительство с НДС (увеличение стоимости объекта)	Списание затрат в связи с передачей объектов участникам строительства	По состоянию на конец периода
Запасы, в т.ч. в разрезе объектов строительства					
25 ж.д.	2022	97 530	88 427		185 956
	2021		97 530		97 530
26 ж.д.	2022	1 056	46 083		47 140
	2021		1 056		1 056
27 ж.д.	2022	-	66 843		66 843
	2021		-		-
28 ж.д.	2022	750	103 305		104 055
	2021		750		750
83/1 МКР 64	2022	87 700	96 756		184 456
	2021		87 700		87 700
83/2 МКР 64	2022	7 899	238 985		246 884
	2021		7 899		7 899

83/3 МКР 64	2022	-	56 675		56 675
	2021		-		-
Прочие косвенные затраты, которые подлежат распределению в момент получения разрешения на строительства	2022	622	2 566		3 188
	2021		622		622
ИТОГО ЗАПАСЫ	2022	195 557	699 639	-	895 197
	2021	-	195 557	-	195 557

По состоянию на 31.12.2021 года и на 31.12.2022 года Общество не создает резерв на обесценение запасов, ввиду отсутствия признаков обесценения.

## 5.2. Дебиторская задолженность

### Методологические аспекты учетной политики

- Учет задолженности дебиторов производится в разрезе расчетов: по расчетам с поставщиками и подрядчиками, с прочими дебиторами и кредиторами, задолженность по налогам и сборам.

### Существенные показатели

Наличие и движение дебиторской задолженности отражены в Таблице 4.

Таблица 4

Наименование показателя	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)	погашение	выбыло	восстановление резерва	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	-	-	112 202	(24 274)	-	-	87 928	-
	за 2021г.	-	-	613	(613)	-	-	-	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2022г.	-	-	111 933	(24 136)	-	-	87 797	-
	за 2021г.	-	-	476	(476)	-	-	-	-
Прочая	за 2022г.	-	-	269	(138)	-	-	131	-
	за 2021г.	-	-	137	(137)	-	-	-	-
Итого	за 2022г.	-	-	112 202	(24 274)	-	-	87 928	-
	за 2021г.	-	-	613	(613)	-	-	-	-

Так как все авансы, выданные поставщикам, связаны с осуществлением строительства объектов, то вся величина запасов, считается уплаченной в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

По состоянию на 31.12.2021 года и 31.12.2022 года отсутствует сомнительная задолженность, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

## 5.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

### Методологические аспекты учетной политики

- Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.



## Существенные показатели

Структура денежных средств, а также увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств представлена в Таблице 5.

Таблица 5

Показатель	На 31.12 2022 г.	На 31.12 2021 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	342 431	155
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс), в том числе:	342 431	155
Денежные средства	145	155
Аккредитив	342 286	

Обществом 09.08.2022 года открыт аккредитив в пользу ООО «СДС-Строй» по договору генерального подряда № 1950-21 от 01.07.2021 года на сумму 435 068 тыс. руб. Срок действия аккредитива до 30.03.2024 года. Сумма неиспользованного аккредитива на отчетную дату 31.12.2022 года составляет 342 286 тыс. руб.

### **5.4. Капитал и резервы.**

Уставный капитал Общества равен 10 тыс. руб. на отчетные даты 31.12.2021 года и 31.12.2022 года.

Добавочный капитал Общества равен 2.255 тыс. руб. на отчетные даты 31.12.2021 года и 31.12.2022 года. Добавочный капитал представлен внесением дополнительного вклада в уставный капитал участником Общества ООО «СДС-Строй» в 2020 году.

Непокрытый убыток Общества составил по состоянию на 31.12.2021 года (21) тыс. руб., на 31.12.2022 года – (175) тыс. руб.

Чистые активы Общества составляют положительную величину и больше величины зарегистрированного уставного капитала на 31.12.2021 года 2.244 тыс. руб., на 31.12.2022 года – 2.090 тыс. руб.

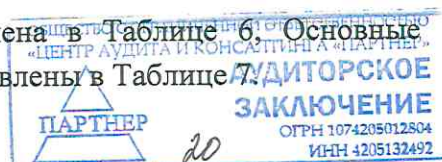
### **5.5. Заемные средства.**

#### Методологические аспекты учетной политики

- Проценты по заемным средствам формируют стоимость строительства объектов.
- Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится не реже одного раза в месяц.
- Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно: при сроке погашения, более 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам, при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам.

## Существенные показатели

Структура и движение заемных средств представлена в Таблице 6. Основные параметры кредитных договоров и договоров займа представлены в Таблице 7.



Цель получения денежных средств по кредитам и займам – это финансирование затрат по проектам строительства.

Таблица 6

Наименование показателя	Период	По состоянию на начало периода	Поступление кредитов и займов	Погашение кредитов и займов	По состоянию на конец периода
Заемные средства, в том числе:					
Кредиты	2022	63 815	766 048		829 863
	2021		63 815		63 815
Проценты по кредитам	2022	1	8 572		8 573
	2021		1		1
Займы	2022	19 333	163 489		182 822
	2021		19 333		19 333
Проценты по займам	2022	418	5 320		5 738
	2021		418		418
<b>ИТОГО ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (строка 1410)</b>	2022	<b>83 567</b>	<b>943 429</b>		<b>1 026 996</b>
	2021	-	83 567		83 567

Таблица 7

Займ/кредит	Величина задолженности на 31.12.2022 года		% ставка, где КС – это ключевая ставка	Дата выдачи	Срок погашения кредита/ займа	Лимит по договору
	Тело займа/ кредита	Проценты по займу /кредиту				
N8615.02-21/078 от 09 августа 2021 г.	122 945	319	0,76	20.09.2021	28.06.2024	срок выдачи лимита истек 30.09.2022 года
440B000GM от 04.02.2022	170 283	5 177	6,30%	11.02.2022	27.09.2024	лимит 180.271 тыс. руб. до 30.09.2023
440B0051F от 31.05.2022	533 134	3 078	1,87%	09.08.2022	27.06.2024-27.03.2025	лимит 533.134 тыс. руб. до 30.03.2024
440B009YBМF от 07.10.2022	3 500		12,90%	26.12.2022	30.09.2024	лимит 167.609 тыс. руб. до 30.03.2024
Договор займа №771-21 от 04.05.2021г.	2 150	132	3,75%	11.05.2021	27.09.2025	лимит -2.200 тыс. руб.
Договор займа №1559-21 от 13.07.2021г.	3 000	181	4,13%	16.07.2021	27.09.2025	лимит -3.000 тыс. руб.
Договор займа №1594-21 от 25.08.2021г.	2 588	163	4,88%	31.08.2021	27.09.2025	лимит -3.000 тыс. руб.
Договор займа №2134-21 от 29.09.2021	960	54	КС* 0,75%	01.10.2021	27.09.2025	лимит -2.000 тыс. руб.
Договор займа №2171-21 от 12.11.2021	442	13	5,63%	24.12.2021	28.06.2024	лимит -1.000 тыс. руб.
Договор займа №2705-21 от 17.11.2021	13 702	733	5,63%	18.01.2022	30.10.2028	лимит - 91.347 тыс. руб.
Договор займа №624-22 от 01.02.2022г.	799	35	КС* 0,75%	07.02.2022	27.09.2025	лимит -1.000 тыс. руб.
Договор займа №903-22 от 16.05.2022г.	93 577	3 244	КС* 0,75%	17.05.2022	27.09.2025	лимит - 93.577 тыс. руб.
Договор займа №908-22 от 18.05.2022г.	490	23	КС* 0,75%	26.05.2022	01.12.2024	лимит - 490 тыс. руб.
Договор займа №909-22 от 18.05.2022г.	4 249	76	КС* 0,75%	26.05.2022	01.12.2024	лимит - 12.420 тыс. руб.
Договор займа №951-22 от 06.06.2022г.	4 957	74	КС* 0,75%	23.09.2022	27.09.2025	лимит -14.733 тыс. руб.

Договор займа №952-22 от 06.06.2022г.	6 416	96	7,13	23.09.2022	27.09.2025	лимит - 15.223 тыс. руб.
Договор займа №953-22 от 06.07.2022г.	28 013	79	КС* 0,75%	18.10.2022	27.09.2025	лимит - 76.432 тыс. руб.
Договор займа №1321-22 от 17.08.2022г.	80	2	КС* 0,75%	19.08.2022	01.12.2024	лимит - 80 тыс. руб.
Договор займа №1322-22 от 17.08.2022г.	6 777	104	КС* 0,75%	19.08.2022	01.12.2024	лимит - 6.777 тыс. руб.
Договор займа №1323-22 от 17.08.2022г.	3 777	59	КС* 0,75%	19.08.2022	01.12.2024	лимит - 3.777 тыс. руб.
Соглашение №583-21 о новации долгового обязательства по договору купли-продажи в заем от 11.05.2021	10 846	669	3,75	11.05.2021	27.09.2025	лимит - 10.846 тыс. руб.
<b>Итого:</b>	<b>1 012 685</b>	<b>14 311</b>				

## 5.6. Кредиторская задолженность

### Существенные показатели

Наличие и движение дебиторской задолженности отражены в Таблице 8.

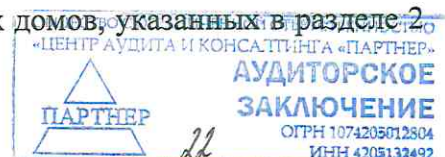
Таблица 8

Наличие и движение кредиторской задолженности								
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	83 567	929 537	13 892	-	-	1 026 996
	5571	за 2021г.	-	83 148	419	-	-	83 567
в том числе:								
кредиты	5552	за 2022г.	63 815	766 048	-	-	-	829 863
	5572	за 2021г.	-	63 815	-	-	-	63 815
займы	5553	за 2022г.	19 333	163 489	-	-	-	182 822
	5573	за 2021г.	-	19 333	-	-	-	19 333
проценты по кредитам и займам	5554	за 2022г.	419	-	13 892	-	-	14 311
	5574	за 2021г.	-	-	419	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	109 905	689 770	-	(503 164)	-	296 511
	5580	за 2021г.	-	197 869	3	(87 967)	-	109 905
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	109 887	684 625	-	(500 802)	-	293 710
	5581	за 2021г.	-	197 854	-	(87 967)	-	109 887
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2	-	-	-	-	2
	5583	за 2021г.	-	(1)	3	-	-	2
прочая	5566	за 2022г.	16	5 145	-	(2 362)	-	2 799
	5586	за 2021г.	-	16	-	-	-	16
<b>Итого</b>	<b>5550</b>	<b>за 2022г.</b>	<b>193 472</b>	<b>1 619 307</b>	<b>13 892</b>	<b>(503 164)</b>	<b>-</b>	<b>1 323 507</b>
	<b>5570</b>	<b>за 2021г.</b>	<b>-</b>	<b>281 017</b>	<b>422</b>	<b>(87 967)</b>	<b>-</b>	<b>193 472</b>

## 5.7. Выручка и себестоимость продаж.

ООО Специализированный застройщик «ПОБЕДА» осуществляет строительство жилых домов с привлечением денежных средств участников с использованием счетов эскроу. В 2021-2022 годах не получено разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, передача участникам строительства объектов не производилось, по этой причине в 2021 и 2022 годах отсутствует показатель выручки и показатель себестоимости.

Получение выручки с соответствующим формированием себестоимости планируется с 2023 года согласно графику ввода в эксплуатацию жилых домов, указанных в разделе 2 настоящих Пояснений.



## 5.8. Управленческие расходы.

Управленческие расходы составили: 2022 год – 71 тыс. руб., 2021 год – 9 тыс. руб. Управленческие расходы представлены прочими услугами (аудиторские, юридические, нотариальные).

## 5.9. Прочие доходы и расходы.

Структура прочих доходов и расходов представлена в Таблице 9.

Таблица 9

Наименование показателя/**/	За 2022 год		За 2021 год	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Прочие расходы : в том числе		431		16
Штрафы, пени за нарушение договорных обязательств		310		3
Прочие		121		13
Прочие доходы:	310			
Штрафы, пени, неустойки	310			

## 5.10. Налог на прибыль.

В 2022 году Общество уплачивало налог на прибыль по ставке 20%. Изменений налоговых ставок в отчетном периоде не было.

Таблица 10

№ п/п	Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
1.	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	38	4
2.	Постоянный налоговый доход (расход)*	0	0
2.1	Постоянный налоговый доход	0	0
2.2	Постоянный налоговый расход	0	0
3.	Налог на прибыль в том числе:	38	4
3.1.	Текущий налог на прибыль**	0	0
3.2.	Отложенный налог на прибыль	38	4

## 5.11. Обеспечения обязательств.

Сумма полученных обязательств в виде денежных средств на счетах эскроу составляют на 31.12.2021 года - 147 650 тыс. руб., на 31.12.2022 года – 444.605 тыс. руб.

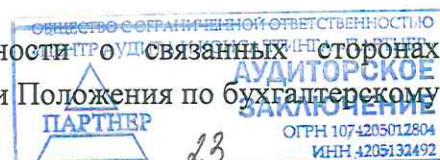
По состоянию на 31.12.2021 года и 31.12.2022 года выданные обязательства отсутствуют.

## 6. Информация о расходах на основной управленческий аппарат.

Вознаграждения управленческому персоналу Общества за 2022 год и предшествующий 2021 год отсутствуют, так как управляющей организацией Общества является - ООО «СДС-Строй».

## 7. Информация по операциям со связанными сторонами.

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности о связанных сторонах осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому





бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/08), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля октября 2008 г. № 48н.

Перечень связанных сторон представлен в Таблице 11

Таблица 11

Группа	Вид операций*		Изменения в составе связанных сторон
	2022 год	2021 год	
Наименование связанной стороны			
1	2	3	4
<b>Основное хозяйственное общество</b>			
Общество с ограниченной ответственностью СДС-Строй	Предоставление услуг генерального подряда. Получение заемных средств	Предоставление услуг генерального подряда. Получение заемных средств	нет
Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-технологии»	Операции отсутствуют	Операции отсутствуют	
<b>Другие связанные стороны:</b>			
Общество с ограниченной ответственностью «СК КемДСК»	Приобретение услуг строительного контроля	Приобретение услуг строительного контроля	нет
Общество с ограниченной ответственностью Проектный институт «Кузбассгорпроект»	Приобретение услуг	Приобретение услуг	нет
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс»	Приобретение услуг по поиску покупателей	Приобретение услуг по поиску покупателей	нет
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Провинция»	Получение заемных средств	Получение заемных средств	нет
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемерово-Сити», Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центральный», Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юность»	Операции отсутствуют	Операции отсутствуют	нет

Операции со связанными сторонами приведены в Таблице 12 - за 2022 год, в Таблице 13 – за 2021 год.

В таблице 14 представлены денежные потоки с основными обществами ООО «СДС-Строй» и ООО «Бизнес-технологии» за 2021-2022 отчетные периоды



Таблица 12

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Задолженность на 31.12.2021г., тыс.руб.		Объем операций каждого вида за 2022г., тыс.руб.		Задолженность на 31.12.2022г., тыс.руб.	
			ДтЗ	КтЗ	Дт	Кт	ДтЗ	КтЗ
Основное общество (преобладающее (участвующее) хозяйственное общество):								
1	ООО «СДС-Строй»	Приобретение товаров, работ, услуг.		101 357	535 918	645 244	71 206	281 889
		Расчеты по претензиям			310	310	-	0
		Предоставление займов (включая проценты)		17 549		168 729		186 278
Другие связанные стороны:								
2	ООО ПИ КУЗБАССГОРПРОЕКТ	Приобретение товаров, работ, услуг.		5 029	20 896	22 661		6 793
3	ООО СЗ «СДС-Финанс»	Приобретение товаров, работ, услуг.		3 431	12 734	11 616		2 313
4	ООО СК «КемДСК»	Приобретение товаров, работ, услуг.		59	225	639		473
5	ООО СЗ "Провейнция"	Предоставление займов (включая проценты)		2 202		81		2 282

Таблица 13

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Задолженность на 31.12.2020г., тыс.руб.		Объем операций каждого вида за 2021г., тыс.руб.		Задолженность на 31.12.2021г., тыс.руб.	
			ДтЗ	КтЗ	Дт	Кт	ДтЗ	КтЗ
Основное общество (преобладающее (участвующее) хозяйственное общество):								
1	ООО "СДС-Строй"	Приобретение товаров, работ, услуг.	0	0	79 279	180 636	0	101 357
		Заемные средства	0	0	0	17 549	0	17 549
Другие связанные стороны:								
2	ООО СЗ «Провинция»	Заемные средства	0	0	2 202	0		2 202
		Покупка ЗУ			2200	2 200	0	0
3	ООО «СДС-Финанс»	Приобретение товаров, работ, услуг.	0	0	2 536	5 967	0	3 431
4	КУЗБАССГОРПРОЕКТ ООО ПИ	Приобретение товаров, работ, услуг.	0	0	1 221	6 249	0	5 028

Таблица 14

Статья согласно Отчету о движении денежных средств		за 2022 год	за 2021 год
Денежные потоки от текущих операций		(369 281)	(56 348)
Направлено денежных средств - всего		4120	(56 348)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги		4121	(56 348)
Денежные потоки от финансовых операций		163 489	6 337
Поступления - всего		4310	6 337
получение кредитов и займов		4311	6 337
денежных вкладов собственников (участников)		4312	2 265

## 8. События после отчетной даты.

В 1 квартале 2023 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта «25 ж.д.», с данного момента производится передача жилых объектов участникам долевого строительства.

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности не наблюдались.

## 9. Информация о рисках.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции. Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают деятельность Общества, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

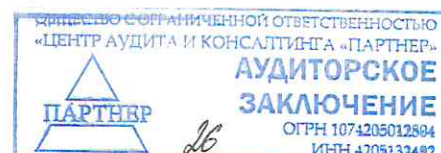
На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Генеральный директор

Изосимов К.Ю.

Управляющей организации ООО "СДС-Строй"

26 апреля 2023 года



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

26 (двадцать шесть)

Руководитель отдела аудита  
Действующий от имени ООО «Партнер»  
на основании доверенности  
№ 30 от 10.02.2023 года



А.Б. Мосина

