



**INFO.AUDIT**

**АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ**

ООО «ИНФО.АУДИТ»

350020, г. Краснодар, ул. им Дзержинского, 8/1

Тел.: 8 (861) 246-15-41, 225-08-00

E-mail: admin@infoaudit23.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
(ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА)  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар»  
за 2022 год**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар» (ОГРН 1172375094055, зарегистрировано УФНС России по Республике Адыгея 13.11.2017 г., место нахождения: 385121, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, дом 31/4, помещение 24, 25, 26), 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,
- отчета о движении денежных средств за 2022 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), введенными в действие и подлежащими применению на территории Российской Федерации.



Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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.

### ***Прочие сведения***

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар» является застройщиком, действует в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Жилого комплекса «ЛЕТО», расположенного по адресу: «г. Краснодар, ул. им. генерала Корнилова» - Литеры 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, ведется на основании следующих разрешений:

- разрешение на строительство № 23-RU23306000-6038-2022 от 15.02.2022 г. (I и II этапы строительства),
- разрешение на строительство № 23-RU23306000-6037-2022 от 15.02.2022 г. (II, III и IV этапы строительства).

Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Литеров 1.2, 1.3, 1.4 – IV квартал 2024 г., Литеров 1.5, 1.6, 1.7, 2.3 – II квартал 2025 г., Литеров 2.1, 2.2 – IV кв. 2025 г., Литера 2.4 – II квартал 2026 г.

Мы были удовлетворены тем, что все совершенные факты хозяйственной жизни зарегистрированы в установленном законодательством порядке, и мы выявили, что соответствующие раскрытия информации были включены в годовой отчет.

### ***Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление, аудируемого лица***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.





## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что прилагаемая 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 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:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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 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;
- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы информируем руководство и лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, помимо прочего, 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.



Мы также предоставляем руководству и лицу, отвечающему за корпоративное управление, заявление о соблюдении нами всех применимых этических требований в отношении аудиторской независимости и информируем обо всех вопросах, которые можно обоснованно считать влияющими на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о принятых мерах предосторожности.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

(Квалификационный аттестат аудитора № К-000403  
СРО ААС от 04.07.2017 г.; ОРНЗ 21606091053)

Директор ООО «ИНФО.АУДИТ»

(Квалификационный аттестат аудитора № К-001311  
Минфина РФ от 28.11.1996 г.; ОРНЗ 21606091053)

ООО «ИНФО.АУДИТ»,  
ОГРН 1162375062442,  
РФ, 350020, г. Краснодар,  
ул. Дзержинского, д.8, корп. 1, пом. 7,  
член Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 11706027614

«17» апреля 2023 года



Абальмасова Яна Викторовна

Монина Валерия Евгеньевна



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Форма по ОКУД		0710001		
по ОКПО				
ИНН		2311248382		
по ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ-КРАСНОДАР"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей \_\_\_\_\_  
 Местонахождение (адрес) **385121, Адыгея респ, Тахтамукайский р-н, Новая Адыгея аул, Бжегокайская ул, д. № 31/4, корп. 2, кв. 24**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "ИНФО.АУДИТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2308241010
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1162375062442

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	114	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	522	297	302
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 469	1 988	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 050 651	-
	в том числе:				
		11901	-	1 050 000	-
		11902	-	168	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>8 105</b>	<b>1 052 936</b>	<b>302</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 303 392	740	43
	в том числе:				
	запасы на складе	12101	24 654	-	-
	земельные участки	12102	1 050 000	-	-
	объект строительства	12103	195 172	-	-
	затраты заказчика-застройщика	12104	12 103	-	-
	ндс с ТМЦ и услуг на строительство	12105	20 980	-	-
			-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	407	188	-
	Дебиторская задолженность	1230	177 560	3 184	1 161
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	418	51	366
	Прочие оборотные активы	1260	395	1 072	11 352
	в том числе:				

	задолженность по договорам долевого участия	12601	61	1 072	-
	Итого по разделу II	1200	1 482 171	5 235	14 522
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 490 276	1 058 171	14 824

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	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	(17 638)	4 457	13 116
	Итого по разделу III	1300	(17 628)	4 467	13 126
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	357 954	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	64	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	358 018	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	24 303	45 644	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 125 527	1 007 951	561
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	49	-	-
	в том числе:				
	резервы на оплату отпусков		49	-	-
	Прочие обязательства	1550	7	109	1 137
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия	15501	7	109	1 137
	Итого по разделу V	1500	1 149 886	1 053 704	1 698
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 490 276	1 058 171	14 824

Руководитель

(подпись)

Шахов Вадим Юрьевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.





## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ-КРАСНОДАР"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика  
 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		
0710002		
31	12	2022
2311248382		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	654	252
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	654	252
	Коммерческие расходы	2210	(73)	(826)
	Управленческие расходы	2220	(2 964)	(7 047)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 383)	(7 621)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(19 468)	-
	Прочие доходы	2340	182	170
	Прочие расходы	2350	(5 844)	(3 138)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 513)	(10 589)
	Налог на прибыль	2410	5 418	1 952
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	5 418	1 974
	Прочее	2460	-	23
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 095)	(8 614)



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	-	(45)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 095)	(8 659)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Шахов Вадим Юрьевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
2311248382	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ-КРАСНОДАР"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика

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	10	-	-	-	13 116	13 126
За 2021 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3216	-	-	-	-	(8 659)	(8 659)
в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	(8 614)	(8 614)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
корректировка в учетной политике переход на ФСБУ 6	3228	-	-	-	-	(45)	(45)



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	-	-	-	4 457	4 467
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(22 095)	(22 095)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(22 095)	(22 095)
переоценка имущества	3322	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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	(17 638)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(17 638)	(17 628)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	13 126	4 512	-	4 512
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	(45)	-	(45)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	13 126	4 467	-	4 467
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	13 116	4 502	-	4 502
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	(45)	-	(45)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	13 116	4 457	-	4 457
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	17 628	4 467	13 126



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ДАРСТРОЙ-КРАСНОДАР"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика	по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2311248382		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		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	1 018	10 279
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	972	10 279
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	46	-
Платежи - всего	4120	(315 591)	(54 794)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(260 543)	(37 330)
в связи с оплатой труда работников	4122	(950)	(488)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(54)
налоги	4125	-	(9)
НДС оплаченный поставщикам	4126	(23 792)	-
прочие платежи	4129	(30 306)	(16 913)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(314 573)	(44 515)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	1 600
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	-	1 600
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(414)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(414)	-
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	(414)	1 600



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	315 354	42 600
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	315 354	42 600
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	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	315 354	42 600
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	367	(315)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	51	366
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	418	51
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шахов Вадим Юрьевич

(расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		Выбыло				Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	120	-	-	-	(6)	-	-	-	-	120	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	120	-	-	-	(6)	-	-	-	-	120	(6)
	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.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	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.	-	120	-	(120)	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	120	-	(120)	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	
Односторонний сайт landing page с интеграцией Битрикс 24+Ройстат							



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	507	(210)	414	-	(189)	-	921	(399)
	5210	за 2021г.	388	(86)	206	-	(153)	-	594	(239)
в том числе: Сооружения	5201	за 2022г.	388	(196)	-	-	(118)	-	388	(314)
	5211	за 2021г.	388	(86)	-	-	(129)	-	388	(216)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	119	(14)	414	-	(72)	-	533	(85)
	5212	за 2021г.	-	-	206	-	(24)	-	206	(24)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	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 в том числе:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
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 Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (размещена подпись)

9 февраля 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		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка						
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5302 5312 5305 5315	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
Краткосрочные - всего	5306 5316 5300 5310	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:										
Финансовых вложений - итого										

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	740	-	740	1 305 689	(3 037)	-	-	1 303 392	-	-	1 303 392
	5420	за 2021г.	43	-	43	8 570	(7 873)	-	-	740	-	-	740
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	740	-	740	87 047	-	-	-	24 654	-	-	24 654
Готовая продукция	5421	за 2021г.	43	-	43	1 117	-	-	-	740	-	-	740
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	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.	-	-	-	132 975	-	-	-	195 172	-	-	195 172
	5425	за 2021г.	-	-	-	(377)	-	-	-	377	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	(205)	-	-	-	205	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	(43)	-	-	-	43	-	-	-
Земельный участок для строительства	5407	за 2022г.	-	-	-	1 050 000	-	-	-	1 050 000	-	-	1 050 000
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты заказчика-застройщика	5408	за 2022г.	-	-	-	11 060	(2 964)	-	-	654	-	-	8 750
	5428	за 2021г.	-	-	-	7 047	(7 047)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты НДС	5409	за 2022г.	-	-	-	20 980	-	-	-	20 980	-	-	20 980
	5429	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты рекламные расходы		за 2022г.	-	-	-	3 349	(73)	-	-	77	-	-	3 353
Капвложения		за 2021г.	-	-	-	826	(826)	-	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты незавершен. строительства		за 2021г.	-	-	-	483	-	-	-	483	-	-	483
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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	1 050 000	-	-
в том числе:				
5446	1 050 000	-	-	-
Земельный участок для строительства				



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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	поступление			выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	357 954	-	-	-	-	-	-	357 954	
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	149 874	-	-	-	-	-	-	149 874	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	-	208 080	-	-	-	-	-	-	208 080	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 053 594	117 372	32 412	(53 548)	-	-	-	-	1 149 830	
	5580	за 2021г.	561	1 050 269	3 044	(280)	-	-	-	-	1 053 594	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	723	37 328	1 702	(318)	-	-	-	-	39 435	
	5581	за 2021г.	558	442	-	(277)	-	-	-	-	723	
авансы полученные	5562	за 2022г.	696	-	-	(696)	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	696	-	-	-	-	-	-	696	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	217	131	17	-	-	-	-	-	365	
	5583	за 2021г.	3	217	-	(3)	-	-	-	-	217	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	1 791	-	-	-	-	-	1 791	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	45 644	-	28 902	(52 034)	-	-	-	-	22 512	
	5585	за 2021г.	-	42 600	3 044	-	-	-	-	-	45 644	
прочая	5566	за 2022г.	1 006 314	79 913	-	(500)	-	-	-	-	1 085 727	
	5586	за 2021г.	-	1 006 314	-	-	-	-	-	-	1 006 314	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	1 053 594	475 326	32 412	(53 548)	-	X	-	-	1 507 784	
	5570	за 2021г.	561	1 050 269	3 044	(280)	-	X	-	-	1 053 594	

## 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 Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	732	-
Расходы на оплату труда	5620	840	488
Отчисления на социальные нужды	5630	159	99
Амортизация	5640	196	153
Прочие затраты	5650	13 213	7 133
Итого по элементам	5660	15 140	7 873
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(12 103)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 037	7 873

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



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 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	-	49	-	-	49
в том числе: резервы на оплату отпусков	5701	-	49	-	-	49



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	13 068	-	-
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	1 050 010	-	-
в том числе:				
5811		-	-	-



Руководитель Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 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 Шахов Вадим Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

9 февраля 2023 г.



# Текстовая часть пояснений ООО СЗ «Дарстрой-Краснодар» к годовой бухгалтерской отчётности за 2022 год

## 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар», сокращенное название ООО СЗ «Дарстрой-Краснодар», ИНН 2311248382 КПП 010701001 (далее – Общество), зарегистрировано УФНС России по Республике Адыгея, ОГРН 1172375094055.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 1 человек.

Общество зарегистрировано по адресу: Россия, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, дом 31/4, помещение 24, 25, 26.

Уставный капитал Общества 10 000,00 руб.

Основным видом деятельности Общества в 2022 году было осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В отчётном периоде ведется строительство на основании следующих разрешений:

- разрешение на строительство № 23-RU23306000-6038-2022 от 15.02.2022г. (I и II этапы строительства),

- разрешение на строительство № 23-RU23306000-6037-2022 от 15.02.2022г. (II, III и IV этапы строительства).

На 31 декабря 2022 г. единственный участник Общества – ООО «Дарстрой-Юг» (размер доли в уставном капитале 100%).

Бенефициарным владельцем Общества является Шахов Вадим Юрьевич.

Состав исполнительного органа Общества в 2022г. представлен следующим образом:

Ф.И.О	должность	реквизиты трудового договора	срок, на который заключен трудовой договор
Шахов Вадим Юрьевич	Генеральный директор	трудовой договор №1 от 16.03.2021 г.	5 лет

Ограничений полномочий у генерального директора нет.

Аудитором Общества выступает ООО «ИНФО.АУДИТ» (ИНН 2308241010, адрес: 350020, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского,8/1). ООО «ИНФО.АУДИТ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» с 30.01.2017 г. № 11706027614.

## 2. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе Учётной политики на 2022 год, утвержденной приказом руководителя №1 от 30.12.2021 г. Учетная политика для целей налогообложения утверждена Приказом руководителя №1 от 30.12.2021 г.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);



- Выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

### **3. Основа составления**

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом РФ от 06 декабря 2013 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с отчетности за 2022 год применяется Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с отчетности за 2022 год.

По договору аренды №2 от 01.02.2022г. с ИП Меликян Елена Владимировна Общество арендует часть нежилого помещения № 25 (КН 01:05:2900013:9278) площадью 12 кв. м, расположенного по адресу: 385121, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Старобжегокайское сельское поселение, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, дом 31/4.

Кадастровая стоимость нежилого помещения № 24,25,26 (КН 01:05:2900013:9278) общей площадью 97,9 кв. м на 01.01.2022 г. составляет 2 451 256,42 руб., соответственно стоимость арендуемого Обществом помещения площадью 12 кв. м составляет 300 460руб..

В соответствии с п. 11 ФСБУ 25/2018 Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Общество не осуществляло операции по сдаче имущества в аренду.

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Бухгалтерские первичные документы ведутся на русском языке. Валюта документов – рубль. Документ на иностранном языке до принятия его к учету должен быть переведен на русский язык, построчно. Порядок доступа к бухгалтерским документам для внутренних и внешних пользователей определяет руководитель организации. Бумажные документы хранятся в виде подлинников, а электронные — в виде записей в информационной базе. Документы хранятся в том формате, в котором они были составлены изначально.

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз. Исправление



ошибок в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления. В учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

#### **4. Активы и обязательства в иностранных валютах**

Общество в 2022 году не производило расчёты в иностранных валютах.

#### **5. Нематериальные активы**

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. №153н.

Оценка нематериальных активов производится в размере фактических расходов на их приобретение или создание, определяемых в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов».

Сроки полезного использования нематериальных активов определяются исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Переоценка НМА в отчетном периоде не проводилась.

Исходя из норм и сроков полезного действия, амортизация нематериальных активов производится линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Данные по первоначальной стоимости и накопленной амортизации нематериальных активов на начало и конец отчетного периода приведены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)		На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Сайт	-	-	120	6

#### **6. Основные средства**

Начиная с 2022 года при учете ОС организация руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 утвержденного Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. №204н.

Объектом основных средств считается актив, характеризующийся признаками, перечисленными в п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимость единицы которого превышает лимит стоимости 100 000 рублей.

В целях обеспечения сохранности имущества, не относимого к ОС первичные учетные документы по движению (приему, выдаче, перемещению и списанию) оформляются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов. Учет ведется на забалансовых счетах.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

В состав капитальных вложений не включаются затраты на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт, неплановый ремонт.

При отсрочке (рассрочке) на период свыше шести месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки) размер платы за отсрочку (рассрочку)



платежей организация рассчитывает на основании положений договоров.

Основным средством считается объект капитальных вложений после приведения его в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

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

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (перспективно).

На 31.12.2022 г. проведен анализ элементов амортизации, по результатам которого принято решение не пересматривать элементы амортизации, так как они соответствуют условиям использования объектов основных средств.

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности за 2022 год в соответствии с п. 49 Стандарта принято решение:

- не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному),

- объекты ОС, не являющиеся ОС по ФСБУ 6/2020 списать единовременно на нераспределенную прибыль.

В межотчетный период на 31.12.2021 г.:

1. Произведено списание основных средств, стоимостью ниже установленного Обществом лимита, общей первоначальной стоимостью 88 тыс. руб. и накопленной амортизацией 10 тыс. руб.;

2. Произведена анализ и корректировка элементов амортизации объектов основных средств, числящихся на балансе, по результатам которого:

- по объекту «Вагон бытовка 6\*2,4» СПИ оставлен без изменений в размере 61 месяц, ликвидационная стоимость определена в сумме 0,00 руб.

- по сооружению «Отдел продаж» СПИ оставлен без изменений в размере 36 месяцев, ликвидационная стоимость определена в сумме 35 000,00 руб.

В результате проведенных корректировок, разница в балансовой стоимости ОС на 31.12.2021 г. в бухгалтерской отчетности за 2021 г. с показателем бухгалтерской отчетности за 2022 год составила 58 тыс. руб. Данные представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) до пересчета		На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) после пересчета	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства	594	239	507	210

Корректировки в межотчетный период повлекли за собой изменение показателя 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на сумму 45 тыс. руб. и показателей строк 1180 «Отложенные налоговые активы», 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Данные представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) до перехода на ФСБУ 6/2020	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) после перехода на ФСБУ 6/2020
Нераспределенная прибыль	4 502	4 457



Отложенные налоговые активы	1 990	1 988
Отложенные налоговые обязательства	16	-

Данные по первоначальной стоимости и накопленной амортизации основных средств на начало и конец отчетного периода с учетом корректировок, произведенных в межотчетный период, приведены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)		На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства	507	210	921	399

Проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений проведена на 31.12.2022 г. Возмещаемая стоимость активов организации превышает их балансовую стоимость, признаков обесценения нет.

Расшифровка первоначальной стоимости основных средств и накопленной амортизации по группам приведена в Разделе 2.1 табличной части Пояснений.

### 7. Запасы

Учет МПЗ производится на основании ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н.

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.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неупакованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство);

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Организация приняла решение не применять ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с



настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по методу ФИФО.

В соответствии с положениями Учетной политики Общества на 2022 год капитальные затраты застройщика на строительство МКД с учетом НДС подлежат отражению в составе показателя строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса.

Расшифровка строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Материалы	740	24 654
Земельные участки	---	1 050 000
Объект строительства	---	195 172
Затраты заказчика застройщика	---	12 103
НДС с ТМЦ и услуг на строительство	---	20 980
Прочие объекты незавершенного строительства	---	483

Проверка на обесценение запасов проведена Обществом по состоянию на 31.12.2022 г., обесценение запасов не выявлено. Резерв под обесценение запасов не создавался.

На 31.12.2022 сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченная организацией в связи с приобретением, созданием запасов без учета НДС составила 6 768 тыс. рублей.

#### 8. Расходы будущих периодов

Согласно учетной политике, расходы, производимые Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы должны списываться по назначению, равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Наименование показателя	На 31.12.2021г. (тыс. руб.)	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Расходы будущих периодов	---	335

#### 9. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Общество в 2022 году не создавало резерва по сомнительным долгам.

Расшифровка дебиторской задолженности по отдельным видам:

Наименование показателя дебиторской задолженности	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Расчеты по авансам выданным (счет 60.02)	151 527	2 526
Расчеты с покупателями и заказчиками (62.01)	580	519
Налоги и взносы (счета 68, 69)	162	139
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (счет 76.05, 76.09)	25 291	---

Расчеты с дольщиками отражены в составе показателя строки 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса, данные представлены в таблице:

Наименование показателя дебиторской	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.



задолженности	(тыс. руб.)	(тыс. руб.)
Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (счет 76.02)	61	1 072

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Расшифровка кредиторской задолженности по отдельным видам:

Наименование показателя кредиторской задолженности	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (счет 60.01)	39 435	723
Авансы полученные (сч. 62.02)	---	696
Налоги и взносы (счета 68,69)	365	217
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (счет 76.09)	1 085 727	1 006 314

### 10. Кредиты и займы

Общество в 2022 г. имеет действующие долгосрочные договоры сроком более чем на 12 месяцев.

Наименование показателя	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Краткосрочные займы	---	42 600
Проценты по краткосрочным займам	---	3 044
Долгосрочные займы	208 080	---
Проценты по долгосрочным займам	22 512	---
Долгосрочные кредиты	149 874	---
Проценты по долгосрочным кредитам	1 791	---

В 2022 году произведен перевод суммы краткосрочных займов в размере 42 600 тыс. руб. и процентов по ним в состав долгосрочных в связи с изменением сроков погашения.

### 11. Расчёт налога на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

В 2022 году Общество при расчёте налога на прибыль применяло ПБУ 18/02 в соответствии с учетной политикой.

Расшифровка показателей строк 1180 «Отложенные налоговые активы», 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса с учетом проведенных корректировок в межотчетный период:

Виды активов и обязательств (счет 09)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) Сальдо по Дт	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.) Сальдо по Дт
Внеоборотные активы	---	62
Издержки обращения	---	2
Основные средства	13	13
Убытки прошлых лет и текущего периода	1 975	7 392



Виды активов и обязательств (счет 77)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.) Сальдо по Кт	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.) Сальдо по Кт
Внеоборотные активы	---	57
Косвенные производственные расходы	---	7

В связи с переходом на ФСБУ 6 на 31.12.2021 г. произведены следующие корректировки:

1. Признан отложенный налоговый актив (ОНА) в сумме 2 тыс. руб.
2. Признано отложенное налоговое обязательство (ОНО) в сумме 16 тыс. руб.

### **12. Признание доходов**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы (операционные, внереализационные и чрезвычайные доходы).

Деятельность заказчика-застройщика является обычным видом деятельности для Общества.

В бухгалтерском учете доходы признаются методом начисления.

Учет доходов осуществляется на счете 90.01 «Выручка», аналитический учет ведется по номенклатурным группам, ставкам НДС. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности:

- доходы от продажи объектов недвижимости, оставшихся в распоряжении застройщика после завершения строительства, отражаются в бухгалтерском учете на дату регистрации перехода права собственности на них,

- экономия средств дольщиков по строительству – превышение средств, полученных от дольщиков для строительства объекта долевого участия, над фактическими затратами по строительству этого объекта.

В 2022 году доходы от обычных видов деятельности получены в виде вознаграждения застройщика по договорам ДДУ, заключенным до перехода на применение счетов эскроу.

В состав прочих доходов включены штрафные санкции, выставленные подрядным организациям, доходы от продажи материалов, списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

### **13. Признание расходов**

Расходы в зависимости от характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы (операционные, внереализационные и чрезвычайные расходы).

В соответствии с п.18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика.

Расходы, связанные с деятельностью застройщика отражаются по дебету счетов 26 «Общехозяйственные расходы» и 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность».

После окончания строительства расходы, накопленные на счетах 26 и 44 и относящиеся к переданным объектам, списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» и счета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения» соответственно.

В составе прочих расходов на счете 91.02 учитываются расходы, перечисленные в п.11 ПБУ 10/99.

Расходы по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете Общества в том отчетном периоде, к которому они относятся.



Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами Общества, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива и объекта долевого строительства (п.7 ПБУ 15/2008).

Расходы по полученным кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному кредиту (займу).

#### **14. Государственная помощь**

Общество в 2022 году не получало бюджетных средств, в счёт государственной помощи.

#### **15. Целевое финансирование**

Общество в 2022 году не получало целевого финансирования из бюджета.

Обществом осуществляется строительство в рамках долевого участия согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии абз.3 пп. «г» п. 3.1.8 Положения N 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций» с применением счетов эскароу.

Полученные на счета эскароу от дольщиков средства не являются целевыми средствами застройщика в рамках положений закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик отражает данные средства в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В бухгалтерском учете застройщик после регистрации договоров долевого участия в строительстве с дольщиками организует аналитический учет по каждому дольщику, отражая данную информацию следующей записью:

Дт 76.02 Кт 86.02 – государственная регистрация ДДУ с дольщиком (на сумму ДДУ).

После поступления денежных средств в банк на счета эскароу в учете одновременно формируются следующие записи:

Дт 008 – на сумму поступивших средств и Дт 76 эскароу Кт 76.02 – погашение обязательств дольщика по уплате средств, в соответствии с условиями договора долевого участия.

Данные операции применяются для получения достоверной информации о состоянии расчетов с дольщиками и в бухгалтерской отчетности отражаются свернуто, так как сам факт заключения и государственной регистрации ДДУ с дольщиком с использованием счетов эскароу не формирует активов и обязательств.

Расходы на возведение объекта строительства отражаются в учете следующими проводками:

Дт 08.03 Кт 10, 60, 76... – прямые затраты, на строительство МКД;

Дт 19.33 Кт 60, 76 – входной НДС по затратам, относящимся непосредственно к строительству объекта.

После ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию и поступления средств со счетов эскароу на расчетный счет застройщика, в учете применяются следующие записи:

Кт 76 эскароу Дт 67 и Кт 008 – раскрытие счетов эскароу и удержание банком задолженности застройщика по долговым обязательствам;

Дт 51 Кт 76 эскароу и Кт 008 – поступление оставшихся средств застройщика на расчетный счет.

Финансовый результат от сдачи объекта долевого строительства отражается следующими записями:

Дт 86 Кт 08, 19 – списание затрат и НДС при расчете экономии;

Дт 86 Кт 90.01 – отражение экономии застройщика по ДДУ.

Объектом строительства признается объект в целом, который учитывается



обособленно на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе субконто «Номенклатурные группы». Аналитический учет по счету 08.03 ведется также по статьям затрат, применяемым в строительстве. Общие затраты по проекту, которые относятся ко всем объектам строительства (литерам) учитываются на счете 08.03 с указанием соответствующего субконто и подлежат распределению между всеми объектами строительства по окончании строительства пропорционально доле основной площади каждого объекта в общей основной площади всех объектов, относящихся к данному проекту, по данным технической инвентаризации.

Показатели поступления средств на счета эскроу по договорам долевого участия представлены в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Средства на счетах эскроу	13 068	---

Показатели целевого финансирования по договорам долевого участия представлены в таблице (строка 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса):

Наименование показателя	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)
Долгосрочные обязательства	7	109

В 2022 году Общество осуществляло строительство ЖК «ЛЕТО», расположенного по адресу: «г. Краснодар, ул. им. генерала Корнилова» - Литеры 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4.

1-й этап строительства (разрешение на строительство №23-RU23306000-6038-2022 от 15.02.2022г. на участке 23:43:0116030:3818) :

Литер 1.1. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 28%

Литер 1.2. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 18%

Литер 1.3. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 13%

Литер 1.4. – 2 этажное здание общественного назначения – степень готовности 9%

2-й этап строительства:

Литер 1.5. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

Литер 1.6. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

Литер 1.7. – 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

2-й этап строительства (разрешение на строительство №23-RU23306000-6037-2022 от 15.02.2022г. на участке 23:43:0116030:3822):

Литер 2.3. – одноэтажная открытая парковка с эксплуатируемой кровлей

3-й этап строительства:

Литер 2.1. - 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

Литер 2.2. - 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

Литер 2.4. - 10 этажное жилое здание – степень готовности 0%

Общая площадь застройки – 127 543,62 кв.м

Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Литеров 1.2, 1.3, 1.4 – IV квартал 2024 г., Литеров 1.5, 1.6, 1.7, 2.3 – II квартал 2025 г., Литеров 2.1, 2.2 – IV кв. 2025 г., Литера 2.4 – II квартал 2026 г.

Общество применяет счет 19.33 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам» для учета «входного» НДС, относящегося к строительству объектов долевого участия.

Изменение остатков НДС за отчетный период приведено в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2021 г. (тыс. руб.)

42



19.33 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»	20 980	---
19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»	223	159
19.04 «НДС по приобретенным услугам»	184	29

Данные по счету 19.33 в 2022 г. в соответствии с положениями принятой Учетной политики Общества отражаются с расшифровкой по строке 1250 «Запасы» бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022 г., а также раскрываются в Пояснениях 4. Запасы в таблице 4.1 Наличие и движение запасов.

#### **16. Анализ оценки структуры баланса.**

По состоянию на 01.01.2022 г. структура баланса, с учетом произведенных корректировок, произведенных в межотчетный период, характеризуется следующими показателями:

- Валюта баланса по состоянию на 01.01.2022 г. составила 1 058 171 тыс. руб.
- Чистые активы по состоянию на 01.01.2022 г. составили 4 467 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. структура баланса характеризуется следующими показателями:

- Валюта баланса на 31.12.2022 г. составила 1 490 276 тыс. руб.
- Чистые активы на 31.12.2022 г. составили (17 628) тыс. руб.

Корректировка вступительных данных по нераспределенной прибыли производилась в связи с применением ФСБУ 06/2020 в межотчетный период, в связи с чем прибыль по состоянию на 31.12.2021 г. уменьшилась на 45 тыс. рублей.

#### **17. Доходы и расходы**

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год представлены в таблице:

№	Наименование показателей	2022 год (тыс. руб.)
1.	Выручка	654
2.	Затраты заказчика-застройщика, в том числе	(3 037)
2.1.	Материальные затраты	(732)
2.2.	Расходы на оплату труда	(840)
2.3.	Страховые взносы	(159)
2.4.	Амортизация	(196)
2.5.	Прочие	(1 110)
3.	Прочие доходы и расходы, в том числе:	
3.1.	Прочие доходы, в том числе:	182
3.1.1.	Доходы от продажи материалов	171
3.1.2.	Штрафы, неустойки по договорам	10
3.1.3.	Прочие	1
3.2.	Прочие расходы, в том числе:	(25 312)
3.2.1.	Проценты к уплате	(19 468)
3.2.2.	Себестоимость проданных материалов	(205)
3.2.3.	Расходы на услуги банков	(3 163)
3.2.4.	Неустойка по хозяйственному договору	(1 702)
3.2.5.	Прочие	(774)
4.	Прибыль (убыток) до налогообложения	(27 513)
5.	Налог на прибыль	5 418
	в том числе:	
	текущий налог на прибыль	---
	отложенный налог на прибыль	5 418
6.	Чистая прибыль (убыток)	(22 095)

Обществом по результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год получен убыток в размере 22 095 тыс. рублей.

**18. Информация об объеме использованных энергетических ресурсов**

№ п/п	Виды ресурсов	Ед. изм.	Натуральное выражение	Тыс. руб. (без НДС)
1	Тепловая энергия	Гкал	---	---
2	Электрическая энергия	тыс. Квт/час	---	---
3	Бензин автомобильный	тонн	---	---
	Всего	х	---	---

**19. Информация о сегменте**

Обществом не составляется сводная бухгалтерская отчетность и в данной Пояснительной записке информация по сегментам не раскрывается.

**20. Информация о совместной деятельности**

В течение 2022 года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

**21. Информация о связанных сторонах и сделках с ними**

Наименование	ФИО	Имеются ли операции со связными сторонами
Единоличный исполнительный орган (с 16.03.2021г.)	Генеральный директор Шахов Вадим Юрьевич	Заработная плата, другие операции согласно расшифровке
Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов	Учредитель ООО «Дарстрой-Юг» Шахов Вадим Юрьевич – 99 %	---
Собственники, являющиеся близкими родственниками	---	---

В течение отчетного периода помимо выплаты заработной платы операции со связанной стороной - Шаховым Вадимом Юрьевичем не осуществлялись.

В течение отчетного периода осуществлялись следующие операции со связанной стороной – ООО «Дарстрой-Юг» (в тыс. руб.):

Вид операции	Задолженность на 31.12.2021 г.		Задолженность на 31.12.2022 г.	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
получение займа	---	42 600	---	208 080
проценты по полученным займам	---	3 044	---	22 512

Помимо этого в 2022 году Общество осуществляло несущественные операции с ООО «ДАРСТРОЙ» и ООО «Дарстрой-Град», директором которых выступает Шахов В. Ю., в частности:

- с ООО «ДАРСТРОЙ» по покупке материалов на сумму 41 тыс. руб.,
- с ООО СЗ «Дарстрой-Град» по продаже материалов на сумму 111 тыс. руб.



## **22. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением трудовых договоров, а также договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (далее - заведомо убыточные договоры) по состоянию на 31.12.2022 года Общество не имеет. Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций.

Резервный капитал, резервы, формируемые из нераспределенной прибыли организации отсутствуют.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в Таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	Остаток на начало года	Начислено	Погашено	Остаток на конец года
Оценочные обязательства – всего	---	49	---	49
в том числе				
Резерв ежегодных отпусков	---	49	---	49

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных. По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы, на общую сумму 49 тыс. руб.

## **23. События после отчетной даты**

Фактов хозяйственной деятельности на дату представления отчетности за 2022 г., которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» - Общество не имеет.

А именно, дивиденды, по результатам работы за отчетный год не объявлялись; решение о реорганизации не принималось; реконструкция не планируется; решение об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принималось; крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений не заключалась; пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация не происходила; прекращения существенной части основной деятельности, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату не было; существенного снижения стоимости основных средств, после отчетной даты не зафиксировано; непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты влияние не оказывает.

Вероятно возникновение негативных последствий для финансового состояния и результатов финансовой деятельности Общества, вызванных санкционной политикой в отношении России, и связанных с этим последствиями (затруднения с поставками сырья и материалами и пр.). Однако данное событие не окажет существенного влияния на деятельность Общества.

## **24. Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Общества**

Чистые активы Общества на 31.12.2022 г. ниже уставного капитала:



Показатель	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Величина чистых активов, тыс. руб.	(17 628)	4 467	13 126
Размер уставного капитала, тыс. руб.	10	10	10

Основным видом деятельности Общества является выполнение функции Заказчика-Застройщика. В январе 2022 года были начаты подготовительные работы для передачи генподрядчику строительной площадки под ЖК «ЛЕТО» на основании Разрешений на строительство от 15.02.2022г. №№ 23-RU23306000-6038-2022, 23-RU23306000-6037-2022.

Строительство жилых домов по договорам участия в долевом строительстве – это производство с длительным технологическим циклом. Сдача в эксплуатацию первого этапа строительства объекта ЖК «ЛЕТО» в соответствии с проектной декларацией планируется в 4 квартале 2024 года. На данном этапе строительства в учете формируются только расходы, связанные с данным видом деятельности Общества.

Выручка и результаты хозяйственной деятельности будут сформированы после ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию и передачи дольщикам помещений в соответствие с договорами долевого участия.

Проектная стоимость объекта ЖК «ЛЕТО» и доходы Общества по договорам участия в долевом строительстве рассчитаны с учетом получения прибыли в виде экономии застройщика, которая будет существенно выше убытков, сформировавшиеся за период строительства объекта.

Общество не имеет планов или намерений, которые могут привести к возникновению избыточного количества или устареванию материально-производственных запасов, а также планов прекращения деятельности.

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

#### **25. Выплаты единоличному исполнительному органу**

В течение отчетного периода генеральному директору, лицу ответственному за корпоративное управление были произведены выплаты, связанные с оплатой труда в размере 626 тыс. руб. и удержан НДФЛ в сумме 81 тыс. руб. Сумма начисленных страховых взносов составила 120 тыс. руб.

#### **26. Вознаграждение Участникам Общества и ревизионной комиссии**

Вознаграждение Участникам Общества и ревизионной комиссии в 2022 году не начислялось и не выплачивалось.

#### **27. Прочее**

Существенных ошибок в текущем отчетном периоде не обнаружено. Исправления в бухгалтерскую отчетность не вносились.

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

По оценкам юридической службы судебные разбирательства с высокой долей вероятности будут закрыты в пользу Общества без существенных финансовых потерь.

Поэтому Резерв под возможные риски, с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 г. не был создан руководством.

#### **28. Информация о рисках хозяйственной деятельности**

В процессе осуществления Обществом своей хозяйственной деятельности имеют место следующие риски хозяйственной деятельности:

• Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на строительные материалы и т.д.

• Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства и другого.

• Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и, в частности, Краснодарский край. Риски, связаны с повышенной опасностью стихийных бедствий, с политической и экономической ситуацией в стране.

Генеральный директор

*09 февраля 2023г.*



Шахов В. Ю.



Пронумеровано,

пронумеровано и скреплено

подписью и печатью

лиц(а)ов



*[Handwritten signature]*