



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АудитАрте»

АУДИТ ПРЕДПРИЯТИЙ ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ \*КОНСУЛЬТАЦИИ

Регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций  
саморегулируемой организации аудиторов "Ассоциация Содружество"-10206015546.

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закурткина, дом 2, корпус 2, помещение 8, тел./факс(863) 263-81-97  
e-mail: [auditarte-director@mail.ru](mailto:auditarte-director@mail.ru); ИНН 6165103175 КПП 616701001 ОГРН 1026103720587  
р/с 40702810926160000548 филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону,  
БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

# Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной ответственностью

**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"РСК-ДОМ"**

За период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

г. Ростов на Дону

2023 год

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **независимого аудитора**

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "РСК-ДОМ"

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "РСК-ДОМ" (ОГРН 1216100009927), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменении капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "РСК-ДОМ" по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ***Основание для выражения мнения***

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

## **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "РСК-ДОМ" несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Директор ООО «АудитАрте»  
Руководитель задания по аудиту  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
ОРНЗ – 295060131



Клакевич Надежда Юрьевна.

Аудиторская организация  
ООО «АудитАрте»  
ОГРН 1026103720587 от 31.10.2002 года,  
344019, РФ РО г. Ростова-на-Дону, ул. Закруткина, дом 2, корпус, 2, помещение 8  
член СРО НП «Аудиторская Ассоциация Содружество»  
ОРНЗ -10206015546.

«18» апреля 2023 года.



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>6141057586</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>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 16</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>346892, Ростовская обл., Батайск г., Станиславского ул., здание 1Д, офис 1</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АудитАрте"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6165103175</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026103720587</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	40	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	40	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	353 313	14 220	-
	в том числе:				
	Строительство МКД	12101	322 491	14 211	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 363	14	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 156 065	111	-
	в том числе:				
	Проектное финансирование		1 156 053	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	8 110	-	-
	в том числе:				
	Авансы на приобретение запасов		8 110	-	-

	Итого по разделу II	1200	1 525 851	14 345	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 525 891	14 345	-

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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(547)	(349)	-
	Итого по разделу III	1300	(537)	(339)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 515 064	3 749	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	32	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 515 096	3 749	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	7 738	-
	Кредиторская задолженность	1520	11 333	3 197	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 333	10 935	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 525 891	14 345	-



Руководитель

(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"</b>	ИНН	<b>6141057586</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
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	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(197)	(349)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(197)	(349)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(199)	(349)



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	(199)	(349)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"

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	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
	по ОКПО		
ИНН	6141057586		
	по ОКВЭД 2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
	по ОКЕИ		
	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Формирование капитала при создании организации	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(349)	(349)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(349)	(349)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-



реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(349)	(339)
<u>За 2022 г.</u>							
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(199)	(199)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(199)	(199)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(547)	(537)

**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	-	(349)	10	(339)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	(349)	10	(339)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(349)	-	(349)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(349)	-	(349)
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	(537)	(339)	-



Руководитель

(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6141057586</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>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	400	10
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	400	10
Платежи - всего	4120	(247 355)	(7 464)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(200 543)	(7 308)
в связи с оплатой труда работников	4122	(104)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(344)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(46 364)	(156)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(246 955)	(7 454)
<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	(15)	-
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	(15)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(15)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 403 125	9 565
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 403 125	9 565
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	(200)	(2 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(200)	(2 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 402 925	7 565
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 155 955	111
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	111	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 156 066	111
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Пыхтин Алексей Иванович

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.





**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (год, месяц, число)	<table border="1"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3">0710003</td></tr> <tr><td>2022</td><td>12</td><td>31</td></tr> </table>			Коды			0710003			2022	12	31															
Коды																													
0710003																													
2022	12	31																											
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"</b>		<table border="1"> <tr><td colspan="3">по ОКПО</td></tr> <tr><td colspan="3">ИНН</td></tr> <tr><td colspan="3">6141057586</td></tr> <tr><td colspan="3">по ОКВЭД 2</td></tr> <tr><td colspan="3">41.20</td></tr> <tr><td>12300</td><td colspan="2">16</td></tr> <tr><td colspan="3">по ОКЕИ</td></tr> <tr><td colspan="3">384</td></tr> </table>			по ОКПО			ИНН			6141057586			по ОКВЭД 2			41.20			12300	16		по ОКЕИ			384		
по ОКПО																													
ИНН																													
6141057586																													
по ОКВЭД 2																													
41.20																													
12300	16																												
по ОКЕИ																													
384																													
Идентификационный номер налогоплательщика																													
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>																												
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>																												
Единица измерения:	в тыс. рублей																												

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	<b>Поступило средств</b>			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	<b>Всего поступило средств</b>	6200	-	-
	<b>Использовано средств</b>			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	<b>Всего использовано средств</b>	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

## Расчет стоимости чистых активов

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСК-ДОМ"**

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	40	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	353 313	14 220	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	8 363	14	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 156 065	111	-
Прочие оборотные активы	1260	8 110	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>1 525 891</b>	<b>14 345</b>	-
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 515 064	3 749	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	32	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	7 738	-
Кредиторская задолженность	1520	11 333	3 197	-
Доходы будущих периодов**	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>1 526 429</b>	<b>14 684</b>	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(537)</b>	<b>(339)</b>	-

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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





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

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



Руководитель

(подпись)

Пыхтин Алексей Иванович

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.





**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	74	-	(74)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Аренда нежилого помещения	5241	за 2022г.	-	74	-	(74)	-
	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	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

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

(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.







**4.2. Запасы в залоге**

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



Руководитель

(подпись)

**Пыхтин Алексей Иванович**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	14	-	8 350	-	-	-	-	-	-	-	-	8 363	-
	5530	за 2021г.	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	14	-	5 387	-	-	-	-	-	-	-	-	5 401	-
	5532	за 2021г.	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	2 962	-	-	-	-	-	-	-	-	2 962	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	14	-	8 350	-	-	-	-	-	X	-	-	8 363	-
	5520	за 2021г.	-	-	14	-	-	-	-	-	X	-	-	14	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	1 375 000	339	(339)	-	-	-	-	1 375 000
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	3 749	150 074	1 344	(15 102)	-	-	-	-	140 064
	5573	за 2021г.	-	3 729	19	-	-	-	-	-	3 749
прочая	5554	за 2022г.	-	42	-	-	-	-	-	-	42
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	10 935	10 888	372	(10 862)	-	-	-	-	11 333
	5580	за 2021г.	-	12 792	143	(2 000)	-	-	-	-	10 935
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	3 195	10 091	-	(2 004)	-	-	-	-	11 282
	5581	за 2021г.	-	3 195	-	-	-	-	-	-	3 195
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	8	2	-	-	-	-	-	11
	5583	за 2021г.	-	(2)	2	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	7 738	750	370	(8 858)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	9 597	141	(2 000)	-	-	-	-	7 738
прочая	5566	за 2022г.	2	38	-	-	-	-	-	-	40
	5586	за 2021г.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	10 935	10 888	372	(10 862)	-	X	-	-	11 333
	5570	за 2021г.	-	12 792	143	(2 000)	-	X	-	-	10 935

#### 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	-	-	-



**Пыхтин Алексей Иванович**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	40 771	-
Расходы на оплату труда	5620	150	-
Отчисления на социальные нужды	5630	34	-
Амортизация	5640	34	-
Прочие затраты	5650	267 291	14 211
Итого по элементам	5660	308 280	14 211
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(308 281)	(14 211)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(1)	-

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



Руководитель

(подпись)

Пыхтин Алексей Иванович

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



**Пыхтин Алексей Иванович**  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	59 604	-	-
в том числе:				
Средства по ДДУ на счетах эскроу	5801	59 604	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Пыхтин Алексей Иванович  
(расшифровка подписи)

# Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РСК-ДОМ»

ИНН 6141057586 КПП 614101001 ОГРН 1216100009927

346892, Ростовская область, г. Батайск, ул. Станиславского, Здание 1Д, офис 1,

р/с 40702810326000007395 в ФИЛИАЛЕ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик "РСК-ДОМ" за 2022 год.

Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик "РСК-ДОМ" (далее «Общество»), сформированной исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности за 2022 г.

### 1. Общие сведения об организации:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РСК-ДОМ»
Сокращенное наименование	ООО «Специализированный застройщик «РСК-ДОМ»
ИНН/КПП	6141057586 / 614101001
Юридический адрес	346892, Ростовская обл., Батайск г., Станиславского ул., здание 1Д, офис 1
Фактический адрес	346892, Ростовская обл., Батайск г., Станиславского ул., здание 1Д, офис 1
Адрес (место нахождения) по данным ЕГРЮЛ	346892, Ростовская обл., Батайск г., Станиславского ул., здание 1Д, офис 1
Телефон (факс)	+7(918)581-20-02
Государственная регистрация	09.04.2021 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	За основным государственным регистрационным №1216100009927 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области от 09.04.2021 года
Уставный капитал	10 000 рублей
Р/счет, к/счет, БИК	р/с 40702810752090015544 БИК 046015602 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810600000000602
Генеральный директор	Пыхтин Алексей Иванович, ИНН 616111067621
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика код: 71.12.2

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РСК-ДОМ» в качестве Застройщика-Инвестора осуществляет строительство ЖК «Эталон» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 77.



Общая площадь объекта составляет 38 714,86 (тридцать восемь тысяч семьсот четырнадцать) метра квадратных. Многоэтажный дом имеет следующие основные характеристики:

- материал наружных стен: наружные стены в проекте выполнены двухслойными, армированными толщиной 440 мм, лицевой кирпич керамический толщиной 120 мм, 250\*120\*65, внутренний блок из ячеистого бетона автоклавного твердения D500 А2,5, F50, ГОСТ 31360-2007;
- материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита;
- класс энергоэффективности – «В» (высокий);
- сейсмостойкость – 6 баллов.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома, и (или) иных объектов недвижимости на основании следующих документов:

Разрешение на строительство № 61-310-999701-2021

Размещение и публикация проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства и опубликование на сайте: <https://www.жк-эталон.рф>

Земельный участок - общей площадью 8384 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0032233:33, категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для иных видов жилой застройки, многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания. Земельный участок принадлежит застройщику на основании договора аренды от 18.08.2021 № б/н, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.09.2021 г., сделана запись регистрации № 61:44:0032233:33-61/183/2021-12.

Разрешение на строительство от 19 октября 2021 г. № 61-310-999701-2021. Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство- Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия Разрешения на строительство от 19 октября 2021 г. № 61-310-999701-2021 до 19 февраля 2025 года.

ООО «РусРегион» выдано положительное заключение экспертизы проектной документации №61-2-1-1-047818-2021 от 25.08.2021г.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составляет 1 человек.

По состоянию на 31.12.2022 года Общество не имеет в своем составе филиалов и обособленных подразделений.

Организация является Застройщиком и подлежит обязательному ежегодному аудиту.

Сведения об аудиторе - Общество с ограниченной ответственностью "АудитАрте" Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Ассоциация Содружество», внесенной в государственный реестр СРО аудиторов 30 декабря 2009 года Минфином России (приказ 721 от 30.12.2009 года) ОРНЗ -10206015546.

Годовой бухгалтерский отчет Общества за 2022 год состоит из следующих документов, сформированных исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств.
- Пояснения к бухгалтерской отчетности

## **2.Информация об учетной политике организации и способах ведения бухгалтерского учета**

Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2021 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99,



утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Для Общества отчетным годом за 2022 год является период с 01.01.2022 года по 31 декабря 2022 года.

Ведение бухгалтерского учета возложено на генерального директора.

Основными задачами бухгалтерского учета Общества являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности Общества и ее имущественном положении, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности;
- обеспечение контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;
- своевременное предупреждение негативных явлений в хозяйственно-финансовой деятельности, выявление и мобилизация внутрихозяйственных резервов.
- При оценке статей бухгалтерской отчетности Общества бухгалтерский учет обеспечивает соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций», утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н.:
- допущение непрерывности деятельности - Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущение последовательности применения учетной политики - выбранная Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;
- временная определенность фактов хозяйственной деятельности - факты хозяйственной деятельности компании относятся к тому отчетному периоду (следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Расходы, которые не могут быть определены в отчетном периоде, относятся на затраты по факту их возникновения или оплаты.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Учетная политика для целей бухгалтерского на 2022г. утверждена директором приказом №2УП/БУ от 31.12.2021 г. и налогового учета на 2022г. утверждена директором приказом №2УП/НУ от 31.12.2021 года.

#### **Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год для целей бухгалтерского учета:**

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.

Финансовый результат определяется по объекту строительства в целом с учетом расходов по оказанию услуг дольщикам.

Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 20.03. «Строительство объектов» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Обществом используется критерий существенности:

-Для целей отражения в бухгалтерской отчетности информации существенной признается статья (показатель, величина искажения), отношение которых к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 5%.

-В целях детализации (корректировки, определения величины искажения) внутри существенной статьи (показателя) бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к указанной статье (показателю) за отчетный год составляет не менее 10%.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010.

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской отчетности, признается существенным, если оно составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса за отчетный год.



На основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика Запасов несущественными, если они не превышают 20 процентов от стоимости запасов.

Общество признает единицей запаса номенклатурный номер (пункт 6 ФСБУ 5/2019). Запасами считают любые активы, которые Общество использует в течение 12 месяцев: для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также для продажи в ходе обычной деятельности.

Операционный цикл определен как период времени от начала строительства до передачи нежилых и жилых помещений участникам строительства (дольщикам).

Распределение общих прямых затрат между объектами строительства, осуществляется пропорционально площади объектов строительства. Распределение косвенных затрат между объектами строительства осуществляется аналогично.

Как арендатор Общество учет арендных отношений осуществляет с учетом ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. Общество применяет упрощенно (альтернативный) способ в связи с чем - в отчетности пересчитываются показатели на начало года, в котором осуществляется переход (на 01.01.2022 года).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, исполнение которых началось до 2022 г. и истекает до 31 декабря 2022 года, т.е. применяет перспективный переход.(п.51,52ФСБУ 25/2018).

Бухгалтерский учет осуществляется с использованием компьютерной программы. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Авансы под приобретение и создание запасов раскрываются в Балансе в соответствующей строке указанного вида запаса, а именно стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019).

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность Общества" (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

### **3.Сведения об отдельных активах и обязательствах.**

#### **3.1. Внеоборотные активы**

1. Амортизация основных средств в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом.

2. По состоянию на 31.12.2022 года "Внеоборотные активы" Общества по строке 1100 "Итого по разделу I в соответствии с данными Бухгалтерского баланса составили 40,0 тыс. рублей и характеризуются следующими показателями:

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01.03, Арендованное имущество (ППА)			74 121,84		74 121,84	
02.03, Амортизация арендованного имущества				33 972,51		33 972,51

Общество в 2022 году учет арендованного имущества осуществляло в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

#### **3.2. Оборотные активы**

Наименование показателя	Код показателя	31.12.2022	31.12.2021 г.
Запасы	1210	353 312 792	14 219 778
в том числе незавершенное	12101	322 491 443	14 210 738



строительство МКДомов			
Дебиторская задолженность	1230	8 363 044	13 500
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 156 065 168	111 316
В том числе проектное финансирование	12501	1 156 052 593	-
Прочие оборотные активы	1260	8 110 401	-
В том числе авансы на приобретение запасов	12601	8 110 401	
<b>Итого Раздел II</b>	<b>1200</b>	<b>1 525 851 405</b>	<b>14 344 594</b>

### 3.2.1. Запасы

Общество осуществляло учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Общество отразило переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", в УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

Комиссией по учету Запасов случаи изменения чистой стоимости запасов не установлены, резервы за 2022год не создавались - разд. III, V ФСБУ 5/2019.

Ограничений имущественных прав на Запасы Общества не имеется, - пп. «г» п.45 ФСБУ 5/2019.

Авансы, уплаченных в связи с приобретением услуг отражены в составе показателя стр. 1230 «Дебиторская задолженность». Авансы, уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов отражены в составе показателя стр. 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса, существенные суммы раскрыты также в разделе «Прочие оборотные активы», - пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99.

Балансовая стоимость материалов на начало периода равна 0 рублей, на конец периода равна 30 815,9 тыс. рублей.

### Незавершенное строительство

Незавершенное строительство в соответствии с ФСБУ 5/2019 учтенное на счете 20.03. «Строительство МКЖД» отражено за 2022 год в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Общество осуществляло учет сырья и материалов (далее - Запасов) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В УП предусмотрен учет запасов по фактической себестоимости.

В соответствии с УП Общества учет строительства осуществляется на счете 20 "Строительство МКД" учет ведется в разрезе субсчетов:

- ✓ счет 20-03 "Строительство, в том числе по субконто:
- ✓ счете 20.03 «НДС»
- ✓ счете 20.03.1 «Строительство МКД»
- ✓ счете 20.03.2 «Строительство - Содержание службы Застройщика»
- ✓ счет 20.03.4 «Расходы, не включаемые в стоимость строительства»
- ✓ счет 20.05 «Проценты по долгосрочным займам в стоимости строительства, распределяемые по окончании стройки»

Затраты, произведенные и учтенные на счете 20. «Вложения во внеоборотные активы» за 2022 год, по данным Общества составили 322 491 тыс. рублей в том числе по статьям затрат и по объектам строительства:

Счет, Наименование счета	Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит
Объекты строительства		
20.03 НДС	53 520 746,17	
20.03.1 Строительство МКД	261 776 071,50	
20.03.2 Строительство - Содержание службы Застройщика	852 363,23	
20.03.4 Расходы, не включаемые в стоимость строительства	5 339 248,35	
20.05 Проценты по долгосрочным займам в стоимости строительства, распределяемые по окончании стройки	1 002 781,85	

**3.2.2. Дебиторская задолженность**

На 31.12.2022 года Дебиторская задолженность составляет 8 363 тыс. рублей.

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2022 Г.	НА 31.12.2021 Г.
60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»	5 400,7	13,5
76 «Расчеты по имущественному и личному страхованию»	2 686,9	-
97 «Прочие расходы будущих периодов»	275,3	-
<b>Итого Раздел Дебиторская задолженность строка 1230</b>	<b>8 363</b>	<b>14</b>
<b>Прочие оборотные активы строка 1260</b>	<b>8 110</b>	<b>-</b>

Основная сумма задолженности — это аванс, выданный в связи с приобретением маркетинговых услуг ООО "С-МАРКЕТИНГ" в размере 5 000 тыс руб.

Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов отраженные в составе показателя стр. 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса имеют место в сумме 8 110 тыс. рублей.

Суммы авансов выданных на приобретение запасов, раскрыты в настоящих Пояснениях к бухгалтерской отчетности в соответствии с пп. "ж" п. 45 ФСБУ 5/2019, п. 20 ПБУ 4/99.

Основные суммы дебиторской задолженности в части авансов на приобретение запасов являются текущей задолженностью.

В 2022 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

Дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует. Просроченная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность на 31.12.2022 года отсутствует.

**3.2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка баланса 1250)**

По состоянию на 31.12.2022 года остаток денежных средств Общества по строке 1250 баланса составил 1 156 065 тыс. рублей, в том числе:

НАИМЕНОВАНИЕ СЧЕТА	НА 31.12.2022Г.	НА 31.12.2021 Г.
51"Расчетные счета"	12	111
55 "Спецсчета"- аккредитив проектного финансирования	1 156 053	
<b>Итого строка 1250 Денежные средства</b>	<b>1 156 065</b>	<b>111</b>

**3.3. Долгосрочные заемные средства и проценты по займам (строка баланса 1410)**

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

При сроке погашения, превышающем 12 месяцев — в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

В 2022 году Общество получало долгосрочные займы от физических лиц.

На конец отчетного периода имеют место действующие кредитные договора по проектному финансированию с ПАО «СБЕРБАНК» № 520В007Ю об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.07.2022г.

С ПАО Сбербанк в качестве обеспечения обязательств заключены договора залога имущественных прав ДЗ01\_520В007Ю от 28.07.2022 г., договора ипотеки №ДИ01\_520В007Ю



от 28.07.2022 г., №ДИО2\_520В007Ю, договора поручительства №ДПО1\_520В007Ю от 28.07.2022 г., №ДПО2\_520В007Ю от 28.07.2022 г., №ДПО3\_520В007Ю от 28.07.2022 г., №ДПО4\_520В007Ю от 28.07.2022 г.

Активы в залог не передавались, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законы РФ».

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

Проценты по долгосрочным займам учредителей отражены по строке 1410 Баланса на начало периода в сумме 19,0 тыс. рублей, на 31.12.2022 года в сумме 1 190 тыс. рублей.

### **3.4.Кредиторская задолженность (строка баланса 1520)**

Задолженность на начало года перед поставщиками и подрядчиками составила 3 197 тыс. рублей. На 31.12.2022 года задолженность составила 11 333 тыс. рублей.

Имеет место несущественная задолженность по расчетам с бюджетом, по расчетам с разными дебиторами и кредиторами. Все задолженности текущие.

Просроченная и нереальная к взысканию кредиторская задолженность на 31.12.2022 отсутствует.

### **3.5. Раскрытие информации о средствах на эскроу-счетах**

У Общества, как у застройщика в 2022 году не появилось право распоряжения денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, денежные средства отражены за балансом на счете 008.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные			59 604 126,02		59 604 126,02	
<b>Итого</b>			<b>59 604 126,02</b>		<b>59 604 126,02</b>	

### **3.6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Общество резервы по сомнительным долгам в 2022 году не создавало.

## **4. Финансовый результат**

Финансовый результат Общества за 2022г. имеет следующие показатели

- стр. 2110 «Выручка» тыс. руб.
- стр. 2120 «Себестоимость продаж» 0 тыс. руб.
- стр. 2100 «Коммерческие расходы» 0 тыс. руб.
- стр. 2200 «Убыток от продаж» 0 тыс. руб.
- стр. 2330 «Проценты к уплате» 0 тыс. руб.
- стр. 2350 «Прочие расходы» 197 тыс. руб.
- стр. 2300 «Убыток до налогообложения» 197 тыс. руб.
- стр. 2460 «Прочие» 1 тыс. руб.

## **5. Связанные стороны и бенефициарные владельцы.**

Перечень связанных сторон за 2022 год: Единственный участник и бенефициар общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» «РСК-ДОМ» является Пыхтин Алексей Иванович. Операций со связанными сторонами в 2022 году Общество не осуществляло.

Вознаграждение управленческого персонала за 2022г. составило 150 тысяч рублей включающее в себя оплату труда по окладу и причитающиеся премии, выплаты при увольнении, выплаты по отпускам. В состав управленческого персонала входит генеральный директор

Уставный капитал в размере 10 000 рублей составлен из номинальной стоимости доли единственного участника Общества-Пыхтина Алексея Ивановича.

По состоянию на 31.12.2022 Общество не располагает информацией об иных лицах, обладающих признаками бенефициарного владельца ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» «РСК-ДОМ».



В отчетном периоде расчеты с бенефициаром осуществлялись только в рамках трудовых отношений и по договорам займов.

#### **6. События после отчетной даты и судебные дела**

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 за отчетный год отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022 года судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

#### **7. Допущение непрерывности**

Общество не имеет намерений продажи либо закрытия никакой существенной части финансово-хозяйственной деятельности.

Учетная и налоговая политики Общества сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая годовую бухгалтерскую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у Общества будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Руководство на текущий момент учло широкий спектр факторов, таких как: текущая и ожидаемая прибыльность, графики погашения долга и потенциальные источники замещения финансирования, а также способность продолжать привлекать клиентов и оказывать услуги по строительству объектов.

В ходе оценки руководство не установило, что располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности предприятия непрерывно осуществлять свою деятельность в дальнейшем.

Руководство не пришло к выводу, что предприятие может быть ликвидировано - допущение о непрерывности деятельности считают уместным.

Существенная неопределенность в отношении способности предприятия продолжать свою деятельность не существует, и как следствие предприятие не включает информацию о непрерывности деятельности в примечания к своей финансовой отчетности.

Общество будет продолжать свою деятельность и выполнять свои обязательства в обозримом будущем. У руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидировать Общество или прекратить ее деятельность в обозримом будущем.

#### **8. Прочие сведения**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Фонда, в 2022 году не возникали.

Государственная помощь в отчетном периоде отсутствовала.

Генеральный Директор ООО «Специализированный Застройщик» «РСК-ДОМ»



/А.И. Пыхтин